boletim do irib em revista
AGO 2020
separata
ISSN 1677-437X
Publicação do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil | nº 361

COAF MANUAL

REGISTRO DE IMÓVEIS
Manual de Orientações
Provimento CNJ 88/2019

Segunda edição
Revista e ampliada

MANUAL DO COAF – PROVIMENTO CNJ N. 88/2019[1]

1. APRESENTAÇÃO

O presente manual, elaborado pela registradora de imóveis de Canoas/RS, Adelle Ribeiro Coelho Sandri, e revisado pelos membros da Comissão do Pensamento Registral Imobiliário do IRIB (CPRI/IRIB), tem a finalidade de auxiliar os registradores de imóveis quanto ao tema da prevenção aos crimes de lavagem de dinheiro e de financiamento ao terrorismo, em virtude das obrigações regulamentadas pelo Provimento n. 88/2019 do CNJ.

Segundo o provimento, os notários e registradores devem implementar **políticas de prevenção a esses crimes**, mediante a adoção de procedimentos e controles internos, que serão explicados neste manual.

Ainda, nos termos da normativa, a política de prevenção deve ser expressamente formalizada, abrangendo, dentre outros, procedimentos para treinamento de pessoal e disseminação de conteúdo.

2. ANÁLISE NORMATIVA

2.1. Sistema global de combate à lavagem de capitais[2]

Atualmente, o aparato normativo internacional sobre o tema se constitui de tratados internacionais (*hard law*) e de diversas orientações, manuais e recomendações (*soft law*) de diversos organismos internacionais, como Fundo Monetário Internacional (FMI), *International Criminal Police Organization* (INTERPOL), Banco Mundial, Organização de Cooperação e de Desenvolvimento Econômico (OCDE) e, em especial, o Grupo de Ação Financeira contra a Lavagem de Dinheiro (Gafi) e o Financiamento do Terrorismo ou Financial *ActionTask Force* (FATF).

Eis os principais tratados internacionais (*hard law*):

1) Convenção de Viena de 1988[3] (na tipificação de crimes sugerida para a lavagem de capitais, ela previa, como delito antecedente, apenas o tráfico de drogas);

2) Convenção de Palermo de 2000[4] (ampliou o rol dos crimes antecedentes, dando especial destaque aos crimes praticados por organizações criminosas e à corrupção. Inovou ao criar a obrigação de os Estados-signatários instituírem unidades de investigação de crimes de lavagem – as chamadas Unidades de Inteligência Financeira (UIF). Reforçou o sistema preventivo ao criar regras de *compliance* para bancos e instituições financeiras não bancárias);

3) Convenção de Mérida de 2003[5] (compreensão de que o crime organizado, a corrupção e a lavagem de capitais fazem parte de um contexto único; avançou nas obrigações de compliance das instituições financeiras; ampliou o rol de sujeitos obrigados a colaborar na prevenção da lavagem de capitais, de forma a prevenir todas as suas formas, impondo aos Estados-signatários a instituição de rígidos controles administrativos sobre a atuação de setores sensíveis).

[1] Disponível em: https://bit.ly/2vJGrpo (Acesso em 19/2/2020).

[2] MIRON, Rafael Brum. **Notários e Registradores no combate à lavagem de dinheiro**. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2018.

[3] Internalizada pelo Decreto n. 154/1991. Disponível em: https://bit.ly/2HDYCj2 (Acesso em: 19/2/2020).

[4] Internalizada pelo Decreto n. 5.015/2004. Disponível em: https://bit.ly/2vQv3rv (Acesso em: 19/2/2020).

[5] Internalizada pelo Decreto n. 5.687/2006. Disponível em: https://bit.ly/2SWBv8I (Acesso em: 19/2/2020).

Dentre as diversas orientações, manuais e recomendações (*soft law*), de diversos organismos internacionais, há **40 recomendações do Gafi**, com revisões em **1998, 2003** e **2010**, que demonstram a evolução no combate à lavagem de capitais.

O Gafi é uma organização intergovernamental criada em 1989 pelos países integrantes do G-7 e atualmente conta com 37 países-membros, tendo o Brasil sido admitido em 2000. A partir de 11/09/2001, após o ataque às Torres Gêmeas, o Gafi também passou a orientar ações de combate ao financiamento do terrorismo.

A sistemática das recomendações do Gafi demonstra a necessidade de se inverter a lógica persecutória. "Ao invés de se focar no fato ilícito e de se buscar o proveito econômico, parte-se desse proveito para, posteriormente, identificar o ilícito criminal que deu ensejo a ele"[6]. E, nessa nova lógica persecutória, tem papel fundamental a atribuição de dever legal aos operadores do sistema financeiro e não financeiro de identificar os clientes e de comunicar as operações suspeitas à UIF (que atua como uma agência central, que recebe as informações e as analisa, devendo comunicar às autoridades competentes em caso de indicativos de prática de crime).

2.2. O Brasil no sistema global antilavagem

Embora o Brasil tenha aderido em 1991 à Convenção de Viena (1988) – internalizada por meio do Decreto n. 154/1991 –, apenas tomou providencias para a tipificação do crime de lavagem com o Projeto de Lei n. 2.688/1996, que veio a ser promulgado como a Lei n. 9.613/1998 – Lei Antilavagem[7].

Como referido, o Gafi realiza avaliações nos países para verificar o cumprimento das suas recomendações[8].

Em **2000**, uma equipe do Gafi veio ao Brasil para avaliar o sistema nacional de combate à lavagem de capitais. Apesar das críticas (como falta de experiência no assunto e existência de regras rígidas sobre sigilo bancário), do relatório constou que o país cumpria as principais recomendações, podendo ser reconhecido como membro efetivo[9].

Em **2003**, ocorreu nova avaliação do Brasil, sendo constatada a falta de dados estatísticos confiáveis para fins de prevenção de lavagem de capitais e a tímida evolução normativa sobre sigilo bancário[10], pelo que deveriam ser ampliados os poderes do Conselho de Controle de Atividades Financeiras (Coaf).

Em 2010, o Brasil foi submetido à terceira avaliação. As críticas sobre a falta de estatísticas confiáveis foram mantidas, tendo sido dado especial relevo à ausência de obrigatoriedade de diversos setores sensíveis de comunicar as operações suspeitas ao Coaf. As críticas só não foram maiores porque o Brasil afirmou que os problemas seriam resolvidos com a reforma da Lei Antilavagem. Isso, de fato, veio a ocorrer com a edição da Lei n. 12.683/2012[11].

Dentre as alterações surgidas a partir da lei referida, destaca-se a eliminação, no artigo 1º, do rol de crimes antecedentes à lavagem de capitais.

A partir de então, qualquer infração penal (não apenas crime), com potencial para gerar ativos financeiros ilícitos, pode ensejar a ocorrência do delito"[12]. Assim, a tentativa de legalizar recursos advindos de

[6] MIRON, Rafael Brum. *Op. cit.* nota 2, p. 26.

[7] Disponível em: https://bit.ly/2V2jvMB (Acesso em: 19/2/2020).

[8] Há notícias de que o Brasil será avaliado novamente pelo GAFI em 2020.

[9] MIRON, Rafael Brum. *Op. cit.* nota 2, p. 43.

[10] *Ibidem.*

[11] Disponível em: https://bit.ly/38LvySk (Acesso em: 19/2/2020)

[12] MIRON, Rafael Brum. *Op. cit.* nota 2, p. 45.

qualquer atividade ilícita passou a ser tipificada como crime de lavagem de dinheiro.

No que se refere à prevenção, a partir do art. 9º, foi ampliado o rol dos sujeitos obrigados a prestar informações ao Coaf (profissionais que prestam serviços de assessoria, consultoria e auditoria, empresários de atletas, comerciantes de bens de luxo, cartórios e juntas comerciais entre outros). Além disso, o próprio Coaf foi autorizado a solicitar informações complementares por meio de requisições a tais sujeitos (art. 10).

2.3. Legislação brasileira

Lei n. 9.613/1998: essa lei dispõe sobre os crimes de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores, cria o Conselho de Controle de Atividades Financeiras – Coaf e dá outras providências, dentre elas sujeita diversas atividades aos mecanismos de controle, incluindo os registros públicos (art. 9º, XIII) e as pessoas físicas que prestem serviços de assessoria, consultoria, aconselhamento ou assistência em operações de compra e venda de imóveis (art. 9º, XIV, "a").

Artigos pertinentes:

CAPÍTULO I

DOS CRIMES DE "LAVAGEM" OU OCULTAÇÃO DE BENS, DIREITOS E VALORES

Art. 1º **Ocultar ou dissimular a natureza, origem, localização, disposição, movimentação ou propriedade de bens, direitos ou valores provenientes, direta ou indiretamente, de infração penal.**

Pena: reclusão, de 3 (três) a 10 (dez) anos, e multa.

§ 1º Incorre na mesma pena quem, para ocultar ou dissimular a utilização de bens, direitos ou valores provenientes de infração penal:

I - os **converte em ativos lícitos;**

II - os **adquire, recebe, troca, negocia, dá ou recebe em garantia, guarda, tem em depósito, movimenta ou transfere;**

III - importa ou exporta bens com valores não correspondentes aos verdadeiros.

§ 2º Incorre, ainda, na mesma pena quem:

I - **utiliza, na atividade econômica ou financeira, bens, direitos ou valores provenientes de infração penal;**

II - **participa de grupo, associação ou escritório tendo conhecimento de que sua atividade principal ou secundária é dirigida à prática de crimes** previstos nesta Lei.

(...)

CAPÍTULO V

DAS PESSOAS SUJEITAS AO MECANISMO DE CONTROLE

Art. 9º Sujeitam-se às obrigações referidas nos arts. 10 e 11 as pessoas físicas e jurídicas que tenham, em caráter permanente ou eventual, como atividade principal ou acessória, cumulativamente ou não:

I - a captação, intermediação e aplicação de recursos financeiros de terceiros, em moeda nacional ou estrangeira;

II – a compra e venda de moeda estrangeira ou ouro como ativo financeiro ou instrumento cambial;

III - a custódia, emissão, distribuição, liquidação, negociação, intermediação ou administração de títulos ou valores mobiliários.

Parágrafo único. Sujeitam-se às mesmas obrigações:

(...)

XIII - as juntas comerciais e os **registros públicos**;

XIV - as pessoas físicas ou jurídicas que prestem, mesmo que eventualmente, serviços de assessoria, consultoria, contadoria, auditoria, aconselhamento ou assistência, de qualquer natureza, em

operações:

a) de compra e venda de imóveis, estabelecimentos comerciais ou industriais ou participações societárias de qualquer natureza;

(...)

CAPÍTULO VI

DA IDENTIFICAÇÃO DOS CLIENTES E MANUTENÇÃO DE REGISTROS

Art. 10. As **pessoas referidas no art. 9º**:

I - **identificarão seus clientes e manterão cadastro atualizado**, nos termos de instruções emanadas das autoridades competentes;

II - **manterão registro de toda transação em moeda nacional ou estrangeira, títulos e valores mobiliários, títulos de crédito, metais, ou qualquer ativo passível de ser convertido em dinheiro, que ultrapassar limite fixado pela autoridade competente** e nos termos de instruções por esta expedidas;

III - **deverão adotar políticas, procedimentos e controles internos**, compatíveis com seu porte e volume de operações, que **lhes permitam atender ao disposto neste artigo e no art. 11**, na forma disciplinada pelos órgãos competentes;

IV - **deverão cadastrar-se e manter seu cadastro atualizado no órgão regulador ou fiscalizador** e, na falta deste, no Conselho de Controle de Atividades Financeiras (Coaf), na forma e condições por eles estabelecidas;

V - **deverão atender às requisições formuladas pelo Coaf** na periodicidade, forma e condições por ele estabelecidas, cabendo-lhe preservar, nos termos da lei, o sigilo das informações prestadas.

§ 1º Na hipótese de o **cliente constituir-se em pessoa jurídica**, a identificação referida no inciso I deste artigo deverá **abranger as pessoas físicas autorizadas a representá-la, bem como seus proprietários.**

§ 2º Os **cadastros e registros referidos nos incisos I e II** deste artigo deverão ser **conservados durante o período mínimo de 5 anos** a partir do encerramento da conta ou da conclusão da transação, prazo este que poderá ser ampliado pela autoridade competente.

§ 3º O **registro referido no inciso II** deste artigo será efetuado também quando **a pessoa física ou jurídica, seus entes ligados, houver realizado, em um mesmo mês-calendário, operações com uma mesma pessoa, conglomerado ou grupo que, em seu conjunto, ultrapassem o limite fixado pela autoridade competente.**

CAPÍTULO VII

DA COMUNICAÇÃO DE OPERAÇÕES FINANCEIRAS

Art. 11. As pessoas referidas no art. 9º:

I - **dispensarão especial atenção às operações que**, nos termos de instruções emanadas das autoridades competentes, **possam constituir-se em sérios indícios dos crimes previstos nesta Lei, ou com eles relacionar-se;**

II - **deverão comunicar ao Coaf**, **abstendo-se de dar ciência de tal ato a qualquer pessoa**, inclusive àquela à qual se refira a informação, no **prazo de 24 horas**, **a proposta ou realização**:

a) de **todas as transações referidas no inciso II do art. 10, acompanhadas da identificação de que trata o inciso I** do mencionado artigo; e

b) **das operações referidas no inciso I**;

III - **deverão comunicar ao órgão** regulador ou fiscalizador da sua atividade ou, na sua falta, ao Coaf, na periodicidade, forma e condições por eles estabelecidas, a **não ocorrência de propostas, transações ou operações passíveis de serem comunicadas nos termos do inciso II**.

§ 1º **As autoridades competentes**, nas instruções referidas no inciso I deste artigo, **elaborarão relação de operações que, por suas características, no que se refere às partes envolvidas, valores,**

forma de realização, instrumentos utilizados, ou pela falta de fundamento econômico ou legal, possam configurar a hipótese nele prevista.

§ 2º **As comunicações de BOA-FÉ**, feitas na forma prevista neste artigo, **NÃO ACARRETARÃO RESPONSABILIDADE civil ou administrativa**.

§ 3º O Coaf disponibilizará as comunicações recebidas com base no inciso II do ***caput*** aos respectivos órgãos responsáveis pela regulação ou fiscalização das pessoas a que se refere o art. 9º.

(...).

CAPÍTULO VIII

DA RESPONSABILIDADE ADMINISTRATIVA

Art. 12. Às **pessoas referidas no art. 9º**, bem como aos administradores das pessoas jurídicas, que **deixem de cumprir as obrigações previstas nos arts. 10 e 11** serão aplicadas, cumulativamente ou não, pelas autoridades competentes, as seguintes sanções:

I - **ADVERTÊNCIA**;

II - **MULTA PECUNIÁRIA VARIÁVEL** não superior:

a) **ao dobro do valor da operação**;

b) **ao dobro do lucro real obtido ou que presumivelmente seria obtido pela realização da operação**; ou

c) **ao valor de R$ 20.000.000,00** (vinte milhões de reais);

III - **INABILITAÇÃO TEMPORÁRIA**, pelo prazo de até 10 anos, para o exercício do cargo de administrador das pessoas jurídicas referidas no art. 9º;

IV - **CASSAÇÃO OU SUSPENSÃO DA AUTORIZAÇÃO PARA O EXERCÍCIO DE ATIVIDADE**, operação ou funcionamento.

§ 1º A pena de advertência será aplicada por irregularidade no cumprimento das instruções referidas nos incisos I e II do art. 10.

§ 2º A multa será aplicada sempre que as pessoas referidas no art. 9º, por culpa ou dolo:

I – deixarem de sanar as irregularidades objeto de advertência, no prazo assinalado pela autoridade competente;

II - não cumprirem o disposto nos incisos I a IV do art. 10;

III - deixarem de atender, no prazo estabelecido, a requisição formulada nos termos do inciso V do art. 10;

IV - descumprirem a vedação ou deixarem de fazer a comunicação a que se refere o art. 11.

§ 3º A inabilitação temporária será aplicada quando forem verificadas infrações graves quanto ao cumprimento das obrigações constantes desta Lei ou quando ocorrer reincidência específica, devidamente caracterizada em transgressões anteriormente punidas com multa.

§ 4º A cassação da autorização será aplicada nos casos de reincidência específica de infrações anteriormente punidas com a pena prevista no inciso III do *caput* deste artigo.

CAPÍTULO IX

DO CONSELHO DE CONTROLE DE ATIVIDADES FINANCEIRAS

Art. 14. **Fica criado, no âmbito do Ministério da Economia, o Conselho de Controle de Atividades Financeiras – Coaf**, com a **finalidade de disciplinar, aplicar penas administrativas, receber, examinar e identificar as ocorrências suspeitas de atividades ilícitas** previstas nesta Lei, sem prejuízo das competências de outros órgãos e entidades.

§ 1º As instruções referidas no art. 10 destinadas às pessoas mencionadas no art. 9º, para as quais não exista órgão próprio fiscalizador ou regulador, serão expedidas pelo COAF, competindo-lhe, para esses casos, a definição das pessoas abrangidas e a aplicação das sanções enumeradas no art. 12.

§ 2º O COAF deverá, ainda, coordenar e propor mecanismos de cooperação e de troca de infor-

mações que viabilizem ações rápidas e eficientes no combate à ocultação ou dissimulação de bens, direitos e valores.

§ 3º O COAF poderá requerer aos órgãos da Administração Pública as informações cadastrais bancárias e financeiras de pessoas envolvidas em atividades suspeitas.

Art. 15. O COAF comunicará às autoridades competentes para a instauração dos procedimentos cabíveis, quando concluir pela existência de crimes previstos nesta Lei, de fundados indícios de sua prática, ou de qualquer outro ilícito.

Lei n. 13.260/2016[13]: trata do terrorismo[14] e respectivas disposições investigatórias e processuais.

A lei conceitua o terrorismo e elenca os atos de terrorismo no seu art. 2º. Contudo, não traz um conceito de "financiamento ao terrorismo". Então, em sentido geral, podemos considerar que financiamento de terrorismo é qualquer forma de auxílio ou apoio financeiro à prática de atos de terrorismo[15].

3. PROVIMENTO N. 88/2019 DO CNJ

Como visto, a redação original da Lei n. 9.613/1998 não impunha qualquer obrigação a notários e registradores (que só veio a ser referida na Convenção de Mérida em 2003).

Na avaliação do Brasil, feita pelo Gafi em 2010, essa falha foi ressaltada. A alteração legislativa só ocorreu com a Lei n° 12.683/2012.

[13] Disponível em: https://bit.ly/3bQrrGH (Acesso em: 19/2/2020)

[14] Art. 2º O terrorismo consiste **na prática por um ou mais indivíduos dos atos** previstos neste artigo, por **razões de xenofobia, discriminação ou preconceito de raça, cor, etnia e religião**, quando cometidos com a **finalidade de provocar terror social ou generalizado, expondo a perigo pessoa, patrimônio, a paz pública ou a incolumidade pública**. § 1º São **ATOS DE TERRORISMO**: I - usar ou ameaçar usar, transportar, guardar, portar ou trazer consigo explosivos, gases tóxicos, venenos, conteúdos biológicos, químicos, nucleares ou outros meios capazes de causar danos ou promover destruição em massa; II - (VETADO); III - (VETADO); IV - sabotar o funcionamento ou apoderar-se, com violência, grave ameaça a pessoa ou servindo-se de mecanismos cibernéticos, do controle total ou parcial, ainda que de modo temporário, de meio de comunicação ou de transporte, de portos, aeroportos, estações ferroviárias ou rodoviárias, hospitais, casas de saúde, escolas, estádios esportivos, instalações públicas ou locais onde funcionem serviços públicos essenciais, instalações de geração ou transmissão de energia, instalações militares, instalações de exploração, refino e processamento de petróleo e gás e instituições bancárias e sua rede de atendimento; V - atentar contra a vida ou a integridade física de pessoa: Pena - reclusão, de doze a trinta anos, além das sanções correspondentes à ameaça ou à violência. § 2º O disposto neste artigo não se aplica à conduta individual ou coletiva de pessoas em manifestações políticas, movimentos sociais, sindicais, religiosos, de classe ou de categoria profissional, direcionados por propósitos sociais ou reivindicatórios, visando a contestar, criticar, protestar ou apoiar, com o objetivo de defender direitos, garantias e liberdades constitucionais, sem prejuízo da tipificação penal contida em lei.

Art. 3º Promover, constituir, integrar ou prestar auxílio, pessoalmente ou por interposta pessoa, a organização terrorista: Pena - reclusão, de cinco a oito anos, e multa. (...)

Art. 5º Realizar atos preparatórios de terrorismo com o propósito inequívoco de consumar tal delito: Pena - a correspondente ao delito consumado, diminuída de um quarto até a metade. § 1º Incorre nas mesmas penas o agente que, com o propósito de praticar atos de terrorismo: I - recrutar, organizar, transportar ou municiar indivíduos que viajem para país distinto daquele de sua residência ou nacionalidade; ou II - fornecer ou receber treinamento em país distinto daquele de sua residência ou nacionalidade. § 2º Nas hipóteses do § 1º, quando a conduta não envolver treinamento ou viagem para país distinto daquele de sua residência ou nacionalidade, a pena será a correspondente ao delito consumado, diminuída de metade a dois terços. Art. 6º Receber, prover, oferecer, obter, guardar, manter em depósito, solicitar, investir, de qualquer modo, direta ou indiretamente, recursos, ativos, bens, direitos, valores ou serviços de qualquer natureza, para o planejamento, a preparação ou a execução dos crimes previstos nesta Lei: Pena - reclusão, de quinze a trinta anos. Parágrafo único. Incorre na mesma pena quem oferecer ou receber, obtiver, guardar, mantiver em depósito, solicitar, investir ou de qualquer modo contribuir para a obtenção de ativo, bem ou recurso financeiro, com a finalidade de financiar, total ou parcialmente, pessoa, grupo de pessoas, associação, entidade, organização criminosa que tenha como atividade principal ou secundária, mesmo em caráter eventual, a prática dos crimes previstos nesta Lei.

[15] BLASCO, Fernando Domingos Carvalho (30º tabelião de notas de SP). **Manual notarial e registral de prevenção à lavagem de dinheiro e ao financiamento do terrorismo**, p. 13.

Contudo, não obstante a existência de norma a obrigar os serviços notariais e registrais a colaborar com o sistema antilavagem, essa obrigação não havia sido implementada, tampouco regulamentada.

Diante disso, o Coaf solicitou, em 2016, que o CNJ regulamentasse a matéria (Pedido de Providências n. 0006712-74.2016.2.00.000), o que resultou na edição do Provimento n. 88, de 01/10/2019, **que veio a ser alterado em 12/02/2020 por decisão do Exmo. Min. Humberto Martins**, Corregedor Nacional de Justiça.

O Provimento n. 88/2019 do CNJ tem, então, por objetivo instituir a política, os procedimentos e os mecanismos de controle a serem adotados pelos notários e registradores no intuito de auxiliar os órgãos de prevenção de crimes de lavagem de dinheiro (Lei n. 9.613/1998) e de financiamento do terrorismo (Lei n. 13.260/2016).

Vigência do Provimento: 03/02/2020

O Provimento terá algum tipo de retroação de efeitos?

Diretamente, não. Dada a ausência de disposição em sentido contrário, tem-se que somente serão comunicados os atos registrais praticados a partir da vigência do provimento.

Por outro lado, indiretamente, pode-se considerar que haverá uma parcial retroação de efeitos em relação a atos notariais ou contratuais já praticados. É que esses atos, se ainda não tiverem sido registrados, serão avaliados de acordo com os critérios fixados no provimento e poderão ser objeto de comunicação aos órgãos de prevenção[16].

3.1. Obrigações impostas pelo Provimento n. 88/2019

Os registradores, como agentes de auxílio aos órgãos de prevenção ao branqueamento de capitais, têm o dever de:

1 - **CADASTRAR OS "CLIENTES"** e demais envolvidos nos atos de registro com conteúdo econômico (*vide* item 3.3 a seguir) – arts. 9º e ss.

2 - **AVALIAR A SUSPEIÇÃO DE OPERAÇÕES** – arts. 5º e 16, dentre outros:

Art. 5º Os notários e registradores devem **avaliar a existência de suspeição nas operações ou propostas de operações de seus clientes**, dispensando **especial atenção** àquelas incomuns ou que, por **suas características, no que se refere a partes envolvidas, valores, forma de realização, finalidade, complexidade, instrumentos utilizados ou pela falta de fundamento econômico ou legal, possam configurar indícios dos crimes** de lavagem de dinheiro ou de financiamento do terrorismo, ou com eles relacionar-se.

Art. 16 Será dedicada **especial atenção** à operação ou propostas de operação envolvendo **pessoa exposta politicamente**, bem como com seus familiares, estreitos colaboradores ou pessoas jurídicas de que participem. (...)

3 - **COMUNICAR AO COAF** – art. 6º e 15:

Art. 6° Os notários e registradores comunicarão à Unidade de Inteligência Financeira – UIF, por intermédio do Sistema de Controle de Atividades Financeiras – Siscoaf, quaisquer operações que, por seus **elementos objetivos** e **subjetivos**, possam ser **consideradas suspeitas de lavagem de dinheiro ou financiamento do terrorismo**.

Art. 15 Havendo indícios da prática de crime de lavagem de dinheiro ou de financiamento do terrorismo, ou de atividades a eles relacionadas, conforme critérios estabelecidos neste capítulo, será **efetuada comunicação à Unidade de Inteligência Financeira – UIF** no **dia útil seguinte ao término do exame da operação ou proposta de operação.**

§1º O exame de operações ou propostas de ope-

[16] BLASCO, Fernando Domingos Carvalho (30º tabelião de notas de SP). **Manual notarial e registral de prevenção à lavagem de dinheiro e ao financiamento do terrorismo**, p. 21-22.

rações que **independem de análise** será concluído em **até 45 (quarenta e cinco) dias**, contados da operação ou proposta de operação.

§2º O exame de operações ou propostas de operações que **dependem de análise** será concluído **em até 60 (sessenta) dias**, contados da operação ou proposta de operação.

§3º A comunicação será efetuada em meio eletrônico no site da Unidade de Inteligência Financeira – UIF, por intermédio do *link* https://siscoaf.fazenda.gov.br/siscoaf-internet/pages/siscoafInicial.jsf, ou posteriores atualizações, garantido o sigilo das informações fornecidas.

4 - INFORMAR A CGJ eventual inexistência de comunicação ao Coaf – art. 17:

Art. 17 O notário ou registrador, ou seu oficial de cumprimento, informará à Corregedoria-Geral de Justiça estadual ou do Distrito Federal, até o dia 10 dos meses de janeiro e julho, a inexistência, nos **seis meses anteriores**, de operação ou proposta suspeita passível de comunicação à Unidade de Inteligência Financeira – UIF. Parágrafo único. A Corregedoria-Geral de Justiça instaurará procedimento administrativo para apurar a responsabilidade de notário ou registrador que deixar de prestar, no prazo estipulado, a informação prevista no *caput* deste artigo.

5 - DEVER DE SIGILO (de todos os que atuam no RI) – art. 18:

Art. 18 Os notários, registradores e oficiais de cumprimento devem manter sigilo acerca das comunicações feitas à Unidade de Inteligência Financeira – UIF, sendo vedado o compartilhamento de informação com as partes envolvidas ou terceiros, com exceção do Conselho Nacional de Justiça (CNJ).

6 - MANTER POLÍTICA EFICAZ DE PREVENÇÃO – art. 7°, V e §1º, e art. 8º:

Art. 7º As pessoas de que trata o art. 2º, sob a supervisão da Corregedoria Nacional de Justiça e das Corregedorias dos Tribunais de Justiça dos Estados e do Distrito Federal, devem estabelecer e implementar políticas de prevenção à lavagem de dinheiro e ao financiamento do terrorismo compatível com seu volume de operações e com seu porte, que devem abranger, no mínimo, procedimentos e controles destinados à:

(...)

V – verificação periódica da eficácia da política e dos procedimentos e controles internos adotados.

1º A política tratada neste artigo deve ser formalizada expressamente por notários e registradores, abrangendo, também, procedimentos para:

I – treinamento dos notários, dos registradores, oficiais de cumprimento e empregados contratados;

II – disseminação do seu conteúdo ao quadro de pessoal por processos institucionalizados de caráter contínuo;

III – monitoramento das atividades desenvolvidas pelos empregados; e

IV – prevenção de conflitos entre os interesses comerciais/empresariais e os mecanismos de prevenção à lavagem de dinheiro e ao financiamento do terrorismo.

Art. 8° Os notários e registradores são os responsáveis pela implantação das políticas, procedimentos e controles internos de prevenção à lavagem de dinheiro e ao financiamento do terrorismo no âmbito da serventia, podendo indicar, entre seus prepostos, oficiais de cumprimento.

1º Em caso de não nomeação de oficial de cumprimento, será considerado como tal o notário ou o registrador responsável pela serventia.

2º São atribuições do oficial de cumprimento, do notário ou registrador, entre outras previstas em instruções complementares:

I – informar à Unidade de Inteligência Financeira – UIF qualquer operação ou tentativa de operação que, pelos seus aspectos objetivos e subjetivos,

possam estar relacionadas às operações de lavagem de dinheiro ou financiamento do terrorismo;

II – prestar, gratuitamente, no prazo estabelecido, as informações e documentos requisitados pelos órgãos de segurança pública, órgãos do Ministério Público e órgãos do Poder Judiciário para o adequado exercício das suas funções institucionais, vedada a recusa na sua prestação sob a alegação de justificativa insuficiente ou inadequada;

III – promover treinamentos para os colaboradores da serventia;

IV – elaborar manuais e rotinas internas sobre regras de condutas e sinais de alertas.

3º Os notários e registradores, inclusive interinos e interventores, são solidariamente responsáveis com os Oficiais de Cumprimento na execução dos seus deveres.

4º Os notários e registradores deverão indicar, por e-mail (JUSTIÇA ABERTA), o Oficial de Cumprimento à Corregedoria Nacional de Justiça, no Cadastro Nacional de Serventias, disponibilizando a informação à Unidade de Inteligência Financeira – UIF para fins de habilitação no Siscoaf.

3.2. Conceitos importantes

Lavagem de capitais/dinheiro – art. 1º da Lei n. 9.613/1998: conceitua-se, como crime de "lavagem" ou "**ocultação de bens, direitos e valores**", o ato de "ocultar ou dissimular a natureza, origem, localização, disposição, movimentação ou propriedade de bens, direitos ou valores **provenientes, direta ou indiretamente, de infração penal**". Incorre na mesma pena quem, "para ocultar ou dissimular a utilização de bens, direitos ou valores provenientes de infração penal", "os converte em ativos lícitos"; "os adquire, recebe, troca, negocia, dá ou recebe em garantia, guarda, tem em depósito, movimenta ou transfere"; "importa ou exporta bens com valores não correspondentes aos verdadeiros". Incorre, ainda, na mesma pena quem: "utilizar, na atividade econômica ou financeira, bens, direitos ou valores provenientes de infração penal"; ou "participa de grupo, associação ou escritório tendo conhecimento de que sua atividade principal ou secundária é dirigida à prática de crimes" de lavagem de dinheiro.

Vale observar que quem lava dinheiro não é só o traficante ou o político corrupto, mas também o bicheiro, o "laranja", o "testa de ferro" etc.

UIF: Unidade de Inteligência Financeira. No Brasil, em cumprimento às convenções internacionais firmadas, é o Coaf o principal órgão federal, dedicado de modo específico ao tratamento de informações relevantes à prevenção e fiscalização dos crimes de lavagem de dinheiro e financiamento do terrorismo. Recebe as comunicações pelo seu sistema chamado Siscoaf.

Oficial de Cumprimento: preposto indicado para centralizar o ato de comunicação ao Coaf por meio do Siscoaf, dentre outras atribuições previstas no art. 8º.

Operação: toda movimentação econômica que gere ato de registro ou averbação no RI. No âmbito notarial e registral, deve-se entender "operação" como atos e negócios jurídicos com valor econômico[17].

Proposta de operação: na mesma linha, seria a proposta de formalização de ato ou negócio jurídico.

Operação suspeita: qualquer operação ou proposta de operação que contenha fortes indícios de crime de lavagem de dinheiro ou de financiamento ao terrorismo, a partir do enquadramento em algum dos critérios (objetivos e/ou subjetivos) previstos no provimento.

Cliente do registro imobiliário: o titular de direitos sujeito a registro (e não o requerente do ato no "balcão" do cartório).

Pessoa exposta politicamente – PEP[18]: **pessoa que se enquadre no rol previsto na Resolução n.**

[17] BLASCO, Fernando Domingos Carvalho. *Op. cit.*, nota 15, p. 26.

[18] Pessoa que possui alto risco de envolvimento em lavagem de capitais decorrente de corrupção.

29/2017 do Coaf[19]– Ministério da Economia, seus **familiares** e seus **estreitos colaboradores**. A condição de PEP perdura até cinco anos contados da data em que a pessoa deixou de se enquadrar em alguma das hipóteses previstas.

Beneficiário final: a pessoa natural em nome da qual uma transação é conduzida ou que, em última instância, de forma direta ou indireta, possui, controla ou influencia significativamente uma pessoa jurídica, conforme definição da Receita Federal do Brasil (RFB) = Instrução Normativa n. 1.863/2018 da Receita Federal do Brasil[20], artigo 8º.

É de se observar que alguns tipos de PJ não têm beneficiário final, a exemplo de entidades sem fins lucrativos ou companhias abertas com ações em bolsa.

Especial atenção:

A – Todas as operações que **envolvam PEP, familiar de PEP, estreitos colaboradores de PEP e ou pessoas jurídicas de que participem** devem receber especial atenção (art. 16).

Familiar de PEP: parente de PEP em linha reta até o 2º grau (filhos, netos, pais e avós), cônjuge, companheiro e enteados.

Colaborador estreito de PEP: pessoa natural que é conhecida por manter sociedade ou propriedade conjunta em pessoa jurídica de direito privado, ou que figura como procuradora, ou mantém outra relação próxima de conhecimento público com uma PEP. Também é colaboradora estreita a pessoa natural que tem o controle de pessoa jurídica de direito privado ou em arranjo sem personalidade jurídica, criado para o benefício de uma PEP ("laranjas").

B – Também merecem especial atenção as operações "**incomuns ou que, por suas características**, no que se refere a partes envolvidas, valores, forma de realização, finalidade, complexidade, instrumentos utilizados ou pela falta de fundamento econômico ou legal, possam configurar indícios dos crimes" (art. 5º).

C – Por fim, merecem especial atenção a operação em que "**não for possível identificar o beneficiário final**" (art. 9º).

3.3. Cadastro de clientes e demais envolvidos, para atos de registro com conteúdo econômico – arts. 9º e ss.:

PESSOA FÍSICA:

1. Nome completo;

2. N° do CPF;

3. Sempre que possível, desde que compatível com o ato a ser praticado pela serventia:

a) RG e órgão expedidor;

b) data de nascimento;

c) nacionalidade;

d) profissão;

e) estado civil e qualificação do cônjuge, em qq hipótese;

f) endereço residencial e profissional completo, inclusive eletrônico;

g) telefone, inclusive celular;

h) ~~dados biométricos...~~**[não aplicável ao RI]**;

i) imagens dos documentos de identificação ~~e dos cartões de autógrafo~~ **[não aplicável ao RI]**;

j) enquadramento em qualquer das condições previstas no artigo 1º da Resolução Coaf n. 31, de 7 de junho de 2019[21] [22]; [= **Pessoa investigada ou acusada de terrorismo e/ou sancionadas pelo Conselho de Segurança**

[19] Disponível em: https://bit.ly/2vLsmHR (Acesso em 19/2/2020).

[20] Disponível em: https://bit.ly/38GwJCx (Acesso em 19/2/2020).

[21] Há, aparentemente, indicação errônea do artigo 1º, quando deveria ser o artigo 4º.

[22] Disponível em: https://bit.ly/39Ti73b (Acesso em 19/2/2020).

das Nações Unidas].

k) enquadramento na condição de pessoa exposta politicamente nos termos da Resolução Coaf n. 29, de 28 de março de 2017. [= **PEP**]

PESSOA JURÍDICA:

1. **Razão social e nome de fantasia**, este quando constar do contrato social ou do Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ);

2. **N. do CNPJ**;

3. **Endereço completo**, inclusive **eletrônico**;

4. Sempre que possível, desde que compatível com o ato a ser praticado pela serventia:

a) nome completo, n. do CPF, n. do documento de identificação e nome do órgão expedidor ou, se estrangeiro, dados do passaporte ou carteira civil de seus proprietários, sócios e beneficiários finais;

b) nome completo, n. do CPF, n. do documento de identificação e nome do órgão expedidor ou, se estrangeiro, dados do passaporte ou carteira civil dos representantes legais, prepostos e dos demais envolvidos que compareçam ao ato;

c) **número do telefone**.

Obs. 1: O RI deve manter cópia do documento de identificação da pessoa natural, bem como dos contratos sociais, estatutos, atas de assembleia ou reunião, procurações e quaisquer outros instrumentos de representação ou alvarás que tenham sido utilizados para a prática do **ato registral decorrente de instrumentos particulares** (art. 9º, §§12 e 13), **excluídos os instrumentos particulares com força de escritura pública** (sendo necessária uma interpretação literal e finalística da norma, cabendo observar, a título de exemplo, que os contratos bancários de financiamento, elaborados segundo o SFH e/ou SFI, bem como os demais instrumentos particulares com força de escritura pública, em princípio, não representam veículo usual de condutas de lavagem de dinheiro).

Obs. 2: No que toca ao cadastro de pessoa física:

a) Para os fins de enquadramento do cliente como PEP, deverá ser **consultado o cadastro eletrônico de Pessoas Expostas Politicamente, por intermédio do Siscoaf,** OU **colher a declaração das próprias partes, se for o caso**, sobre essa condição, ressalvados os casos em que seja expressamente prevista uma destas formas de identificação como obrigatória (art. 9º, §6º).

b) É de se ressaltar que o cadastro eletrônico acima referido, disponibilizado no Siscoaf, aparentemente contém informação apenas de PEP, não incluindo familiares de PEP e estreito colaborador de PEP.

c) Para fins de enquadramento em qualquer das condições previstas no art. 1º da Resolução Coaf n. 31/2019 (= Pessoa investigada ou acusada de terrorismo e/ou sancionadas pelo Conselho de Segurança das Nações Unidas), nos termos do art. 7º da mesma resolução[23], o Coaf deve indicar, em seu site, acesso à lista dessas pessoas. Contudo, ao que parece, tal lista ainda não foi disponibilizada, devendo-se, por ora, aceitar declaração nesse sentido.

Obs.3: Em relação ao cadastro de pessoa jurídica:

a) Para os fins de identificação do beneficiário final da operação, **deverá ser consultada a base de dados do Cadastro Único de Beneficiários Finais**, complementando as informações por meio de consulta aos cadastros mencionados e com outras informações que puder extrair dos documentos disponíveis (art. 8º). Quando não for possível

[23] Art. 7º O Coaf indicará em seu sítio na internet acesso à lista de pessoas sujeitas às sanções de que trata a Lei n. 13.810, de 2019.

Por oportuno, colaciona-se o artigo 1º da Lei n. 13.810/2019: "Art. 1º Esta Lei dispõe sobre o cumprimento de sanções impostas por resoluções do Conselho de Segurança das Nações Unidas, incluída a indisponibilidade de ativos de pessoas naturais e jurídicas e de entidades, e a designação nacional de pessoas investigadas ou acusadas de terrorismo, de seu financiamento ou de atos a ele correlacionados."

identificar o beneficiário final, os registradores devem **dispensar especial atenção** à operação e **colher dos interessados a declaração** sobre quem o é, não sendo vedada a prática do ato sem a indicação do beneficiário final (art. 9º).

b) É de se consignar que muitas informações acerca das pessoas jurídicas podem ser obtidas a partir de consulta ao respectivo CNPJ e QSA disponível no site da Receita Federal.

c) Há pessoas jurídicas que estão dispensadas de indicar o respectivo beneficiário final (art. 8º, §3º, da IN n. 1.863/2018 da Receita Federal), tais como sociedades anônimas com ações negociadas em Bolsa de Valores; entidades sem fins lucrativos, salvo se domiciliada no exterior em paraísos fiscais; organismos multilaterais; Fundos de Pensão fiscalizados pela PREVIC ou equivalente no exterior.

d) O Provimento prevê necessidade de consulta a cadastro unificado a esse respeito, que ainda está pendente de regulamentação e implementação.

3.4. Operações suspeitas

Na avaliação da suspeição das operações, são utilizados **critérios objetivos**, que independem de qualquer outra verificação, e **subjetivos**, que se configuram em sinais de alerta (redflags) e que dependem de outros fatores de análise.

Ainda há, no Provimento n. 88, a previsão de hipóteses indicativas de operações suspeitas **próprias** de cada especialidade notarial e registral, bem como de hipóteses indicativas de suspeição comuns a todas elas.

- CRITÉRIO OBJETIVO > COMUNICAÇÃO OBRIGATÓRIA:

Art. 25 O oficial de registro de imóveis, ou seu oficial de cumprimento, **COMUNICARÁ OBRIGATORIAMENTE** à Unidade de Inteligência Financeira – UIF, independentemente de análise ou de qualquer outra consideração, a **ocorrência das seguintes situações**:

I – **registro de transmissões sucessivas do mesmo bem, em período não superior a 6 (seis) meses**, se a diferença entre os valores declarados for superior a 50%;

II – **registro de título no qual constem diferenças entre o valor da avaliação fiscal do bem e o valor declarado, ou entre o valor patrimonial e o valor declarado** (superior ou inferior), superiores a 100%;

III – registro de documento ou título em que conste declaração das partes de que foi realizado **pagamento em espécie** ou **título de crédito ao portador de valores igual ou superior a R$ 30.000,00** (trinta mil reais). [**Ex: nota promissória *pro soluto***]

- CRITÉRIO SUBJETIVO > COMUNICAÇÃO OBRIGATÓRIA EM CASO DE SUSPEITA:

a) Hipóteses específicas do Registro de Imóveis – art. 26:

Art. 26 **PODEM CONFIGURAR INDÍCIOS** da ocorrência dos crimes de lavagem de dinheiro ou de financiamento do terrorismo, ou com eles relacionar-se, além das hipóteses previstas no art. 20:

I – **doações de bens imóveis ou direitos reais sobre bens imóveis para terceiros sem vínculo familiar aparente** com o doador, referente a bem imóvel que tenha valor venal atribuído pelo município igual ou superior a R$100.000,00 (cem mil reais);

II – **concessão de empréstimos hipotecários ou** com alienação fiduciária entre particulares;

III – **registro de negócios celebrados por sociedades que tenham sido dissolvidas e tenham regressado à atividade**;

IV – **registro de aquisição de imóveis por fundações e associações**, quando as **características do negócio não se coadunem com as finalidades** prosseguidas por aquelas pessoas jurídicas.

Parágrafo único. Ocorrendo qualquer das hipóte-

ses previstas neste artigo, o registrador de imóveis, ou oficial de cumprimento, **comunicará a operação à Unidade de Inteligência Financeira – UIF, CASO A CONSIDERE SUSPEITA**, no prazo previsto no art. 15.

b) Hipóteses comuns a todas as especialidades – art. 20:

Art. 20 Sem prejuízo dos indicativos específicos de cada uma das atividades previstas nos capítulos seguintes, **PODEM CONFIGURAR INDÍCIOS da ocorrência de crimes** de lavagem de dinheiro ou de financiamento do terrorismo, ou com ele relacionar-se:

I – **a operação que aparente não resultar de atividades ou negócios usuais do cliente ou do seu ramo de negócio;**

II – a operação cuja origem ou fundamentação econômica ou legal não sejam claramente aferíveis;

III – a **operação incompatível com o patrimônio ou com a capacidade econômico-financeira do cliente**;

IV – a operação cujo beneficiário final não seja possível identificar;

V – as **operações envolvendo pessoas jurídicas domiciliadas em jurisdições consideradas** pelo Grupo de Ação contra a Lavagem de Dinheiro e o Financiamento do Terrorismo (Gafi) **de alto risco ou com deficiências estratégicas de prevenção e combate à lavagem de dinheiro e ao financiamento do terrorismo**;

> **Observação**: Relativamente a isso, há um **comunicado do Gafi** de junho de 2019[24] e também **listas disponibilizadas pela *The Financial Action Task Force* (FATF)**[25].

VI – **as operações envolvendo países ou dependências considerados pela RFB de tributação favorecida e/ou regime fiscal privilegiado**, conforme lista pública;

> Vide **Instrução Normativa** n. 1.037/2010 **da Receita Federal**[26].

VII – a **operação envolvendo pessoa jurídica cujo beneficiário final, sócios, acionistas, procuradores** ou **representantes legais mantenham domicílio em jurisdições consideradas pelo Gafi de alto risco ou com deficiências estratégicas de prevenção e combate à lavagem de dinheiro e ao financiamento do terrorismo;**

VIII – a **resistência**, por parte do cliente e/ou dos demais envolvidos, **no fornecimento de informações solicitadas para o registro da operação, bem como para o preenchimento dos cadastros**;

IX – a prestação, por parte do cliente e/ou dos demais envolvidos, de **informação falsa** ou **de difícil ou onerosa verificação** para o registro da operação, bem como para o preenchimento dos cadastros;

X – a **operação injustificadamente complexa ou com custos mais elevados, que visem dificultar o rastreamento dos recursos ou a identificação do seu real objetivo**;

XI – a **operação fictícia ou com indícios de valores incompatíveis com os de mercado**;

XII – a **operação com cláusulas que estabeleçam condições incompatíveis com as praticadas no mercado**;

XIII – **qualquer tentativa de burlar os controles e registros** exigidos pela legislação de prevenção à lavagem de dinheiro e ao financiamento do terrorismo, **através de fracionamento, pagamento em espécie ou por meio de título emitido ao portador**; Ex.: **pagamento em dinheiro de R$**

[24] Disponível em: https://bit.ly/3bUYwBw (Acesso em: 19/2/2020).

[25] Disponíveis em: https://bit.ly/2ST0w4o e https://bit.ly/2P7ceHy (Acessos em: 19/2/2020).

[26] Disponível em: https://bit.ly/32R3POd (Acesso em: 19/2/2020).

29.990,00!

XIV – o **registro de documentos de procedência estrangeira**, nos termos do art. 129, 6º, c/c o art. 48 da Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973[27].

XV – a operação que **indique substancial ganho de capital em um curto período de tempo**; Ex.: **compra por R$ 100.000,00 e, no ano seguinte, vende por R$ 1.000.000,00**.

XVI – a operação que envolva a expedição ou utilização de **instrumento de procuração** que outorgue poderes de administração, de gerência dos negócios, ou de movimentação de conta corrente vinculada de empresário individual, sociedade empresária ou cooperativa;

XVII – as operações de **aumento de capital social** quando pelas partes envolvidas no ato, ou as características do empreendimento, verificar-se indícios de que o referido **aumento não possui correspondência com o valor ou o patrimônio da empresa**;

XVIII – quaisquer **outras operações que, considerando as partes e demais envolvidos, os valores, modo de realização e meio e forma de pagamento, ou a falta de fundamento econômico ou legal**, possam configurar sérios indícios da ocorrência dos crimes de lavagem de dinheiro ou de financiamento do terrorismo, ou com eles relacionar-se; e

XIX – outras situações designadas em instruções complementares a este provimento.

1º As pessoas de que trata o art. 2º, inciso III, deste Provimento verificarão a ocorrência das hipóteses previstas no *caput* do presente artigo, **com base nas informações constantes do título ou do documento de dívida apresentado, ou de sua indicação, bem como dos dados fornecidos pelo apresentante**.

2º Ocorrendo quaisquer das hipóteses acima, o notário ou registrador, ou oficial de cumprimento, **comunicará a operação à Unidade de Inteligência Financeira – UIF, CASO A CONSIDERE SUSPEITA**, no prazo previsto no art. 15.

4. ORIENTAÇÕES

1 – DIRETRIZ DE COMUNICAÇÃO: em caso de dúvida se a operação é ou não suspeita, deve-se comunicar. Isso porque há previsão legal de ausência de responsabilidade em caso de comunicação de boa-fé. Por outro lado, haverá responsabilização (de todos) em caso de não comunicação do que deveria ser comunicado.

2 – SIGILO: todos os que tiverem contato com a operação suspeita deverão guardar sigilo dela e do fato de sua comunicação.

3 – PRIORIDADE: a necessidade de comunicação deve ser considerada de máxima prioridade.

5. PERGUNTAS E RESPOSTAS

A presença dos requisitos obrigatórios em EP, IP ou IP-EP, como, por ex., a indicação do meio de pagamento da operação, será exigida em instrumentos lavrados a partir da vigência do provimento (03/02/2020).Se constar, em instrumento lavrado anteriormente, a menção de que o pagamento foi feito em "moeda nacional", deve haver comunicação?

No ponto, há duas posições.

Para a primeira, se **o preço ajustado for superior a 30 mil reais, a resposta é SIM**. Nesse sentido, Flávia Bernardes de Oliveira assim justifica: "Porque se não há especificação da forma de pagamento, se presume que o pagamento foi em dinheiro, e operações com mais de 30 mil reais pagos em moeda corrente devem ser comunicadas"[28].

[27] Disponível em: https://bit.ly/329ziKT (Acesso em: 19/2/2020).

[28] OLIVEIRA, Flávia Bernardes de. **Cartilha-treinamento provimento n. 88 - Versão 1**, p. 11.

Contudo, parece adequado o **entendimento em sentido contrário**, pois a primeira posição não se coaduna com a finalidade do Provimento n. 88, que, como se sabe, é de auxiliar o Coaf na prevenção da lavagem de dinheiro, mediante a comunicação das operações suspeitas.

Reforça essa posição a descrição de ocorrência relativa ao código de comunicação ao Coaf n. 975, vinculado ao artigo 25, III, do Provimento n. 88, que refere o seguinte: "registro de documento ou título em que **conste declaração das partes de que foi realizado pagamento em espécie ou título de crédito ao portador** de valores igual ou superior a R$ 30.000,00 (trinta mil reais)"[29] (grifo nosso).

Ora, no caso sob análise, a expressão genérica de que o pagamento foi feito em moeda corrente ou moeda nacional não deve ser convertida em declaração das partes de que o pagamento foi realizado em espécie.

Dessa forma, a falta de especificação do meio de pagamento, não pode gerar a presunção automática de que foi feito em dinheiro, para fins de incidência art. 25, III, até mesmo porque é sabido que o pagamento em espécie é a exceção, e não a regra.

Escrituras públicas ou instrumentos particulares que especifiquem pagamento de até R$ 29.999,00 reais em dinheiro e o resto em TED ou DOC ou cheque precisam ser comunicadas?

NÃO, em princípio[30]. A comunicação obrigatória prevista no art. 25, III, do Provimento n. 88 diz respeito a pagamentos em espécie (dinheiro) ou em título de crédito ao portador a partir de 30 mil reais "redondos". CONTUDO, se o valor por acaso realmente for **R$ 29.999,00**, a operação **poderá ser suspeita** pelos critérios subjetivos, conforme o sinal de alerta previsto no art. 20, XIII.

Operações sucessivas registradas em período inferior a 6 meses, mas que digam respeito a instrumentos distantes no tempo, como no caso em que o comprador "engavetou" a escritura durante anos e só está providenciando registro porque já vendeu para terceiro e precisa escriturar rápido: deve haver comunicação?

NÃO, pois devemos adotar uma interpretação finalística da norma. Para que possamos atingir o objetivo da norma, temos que considerar as datas dos negócios e não dos registros. Se uma escritura lavrada há dez anos atrás é registrada juntamente com uma escritura atual, certamente teremos uma diferença de valores que não é indício de lavagem.

É possível usar conhecimentos próprios na qualificação de operações suspeitas subjetivas? Por exemplo, o qualificador sabe que o vendedor ou o comprador é traficante de drogas ou "bicheiro", ou, em casos como a pessoa se declarar não-PEP, mas sabe que é vereador ou filho de ministro do TRF?

SIM.[31]

O que se entende como "particular" no caso da previsão de comunicação de "concessão de empréstimos hipotecários ou com alienação fiduciária entre particulares"? [32]

Embora haja entendimento literal a respeito[33], parece mais adequado aos fins do provimento, consi-

[29] CONSELHO DE CONTROLE DE ATIVIDADES FINANCEIRAS. Comunicado SISCOAF 63, de 28 de janeiro de 2020.

[30] OLIVEIRA, Flávia Bernardes de. *Op. cit.* nota 28.

[31] *Ibid*em.

[32] *Ibid*em.

[33] Nesse sentido, OLIVEIRA, Flávia Bernardes de. *Op. cit.* nota 28, p.12: "O conceito de 'particular' é o oposto de público, ou seja, todos os entes físicos ou jurídicos bancários ou não-bancários que não integrem de alguma forma a estrutura do Estado. É claro que se entende que a intenção do termo 'particulares' era designar 'pessoas físicas', ou seja, realização de operações bancárias sem participação de pessoa jurídica bancária. Todavia, a escolha da palavra define a conduta, já que a diretriz interpretativa é a de interpretação literal. Assim, como 'particular' não é oposto a 'pessoa jurídica', até que haja a publicação de esclarecimentos oficiais **deverão ser comunicadas TODAS as operações com**

derando os diversos sujeitos obrigados a fazer comunicação de operações suspeitas ao Coaf, o entendimento no sentido de que "particular", na hipótese, são as pessoas físicas.

6. MATERIAL DE APOIO

Sugere-se **a leitura** do seguinte:

- Provimento n. 88/2019;
- Lei n. 9.613/1998;
- Resolução n. 29/2017 do Coaf - Ministério da Economia;
- Instrução Normativa n. 1.863/2018 da Receita Federal do Brasil;
- Instrução Normativa n. 1.037/2010 da Receita Federal do Brasil; e
- Recomendações do Gafi[34].

7. REFERÊNCIAS

- BLASCO, Fernando Domingos Carvalho (30º tabelião de notas de SP). **Manual notarial e registral de prevenção à lavagem de dinheiro e ao financiamento do terrorismo**. Disponível em: https://bit.ly/39mDUQK (Acesso em: 19/2/2020);
- BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. **Provimento n. 88**, de 1º de outubro de 2019. Disponível em: https://bit.ly/38HItVj (Acesso em: 19/2/2020);
- BRASIL. **Decreto n. 154**, de 26 de junho de 1991. Disponível em: https://bit.ly/37H5kiH (Acesso em: 19/2/2020);
- BRASIL. **Decreto n. 5.015**, de 12 de março de 2004. Disponível em: https://bit.ly/39S5JQV (Acesso em: 19/2/2020);
- BRASIL. **Decreto n. 5.687**, 31 de janeiro de 2006. Disponível em: https://bit.ly/326PY5Y (Acesso em: 19/2/2020);
- BRASIL. **Lei n. 9.613**, de 03 de março de 1998. Disponível em: https://bit.ly/2SErpdk (Acesso em: 19/2/2020);
- BRASIL. **Lei n. 12.683**, de 09 de julho de 2012. Disponível em: https://bit.ly/2uitzpS (Acesso em: 19/2/2020);
- BRASIL. **Lei n. 13.260**, de 16 de março 2016. Disponível em: https://bit.ly/37FKwYP (Acesso em: 19/2/2020);
- COLÉGIO NOTARIAL DO BRASIL. **1º Comunicado sobre o Provimento n. 88/2019**. Disponível em: https://bit.ly/326Uhy8 (Acesso em: 19/2/2020);
- CONSELHO DE CONTROLE DE ATIVIDADES FINANCEIRAS. **Comunicado Siscoaf 63**, de 28 de janeiro de 2020. Disponível em: https://bit.ly/3bPx1sQ (Acesso em: 19/2/2020);
- CONSELHO DE CONTROLE DE ATIVIDADES FINANCEIRAS. Manual operacional Siscoaf 2. Disponível em: **Manual Operacional Siscoaf 2**. Disponível em: https://bit.ly/2HDtfF9 (Acesso em: 19/2/2020);
- MIRON, Rafael Brum. **Notários e Registradores no combate à lavagem de dinheiro**. 2ª ed. ampl. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2020.
- OLIVEIRA, Flávia Bernardes de. **Cartilha-treinamento provimento nº 88** - Versão 1.
- BRASIL. **Resolução n. 29/2017 do Coaf** - Ministério da Economia. Disponível em: https://bit.ly/2uNIpF7 (Acesso em: 19/2/2020);
- BRASIL. **Resolução n. 31/2019 do Coaf** - Ministério da Economia. Disponível em: https://bit.ly/38Izt2s (Acesso em: 19/2/2020);
- BRASIL. **Instrução Normativa n. 1.863/2018** da Receita Federal do Brasil. Disponível em: https://

hipoteca ou alienação fiduciária que não sejam no âmbito do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), que é um programa da União operado pela Caixa Econômica Federal."

[34] Disponível em: https://bit.ly/2SGI6Fb (Acesso em: 19/2/2020).

bit.ly/327wxtA (Acesso em: 19/2/2020);

- BRASIL. **Instrução Normativa n. 1.037/2010** da Receita Federal do Brasil. Disponível em: https://bit.ly/38nrHtF (Acesso em: 19/2/2020);

- **Recomendações do GAFI**. Disponível em: https://bit.ly/2PNFxzl (Acesso em: 19/2/2020);

ANEXO I

TABELA DE CÓDIGOS – SISCOAF

Número da Descrição da Ocorrência	Descrição da Ocorrência (CNJ - Provimento n. 88/2019 de 1º/10/2019)	Regras de validação dos campos de valor e informações adicionais
973	Art. 25-I - registro de **transmissões sucessivas** do mesmo bem, em período **não superior a 6 meses**, se a **diferença entre os valores declarados for superior a 50%**. CNJ – Provimento n. 88/2019.	"Detalhar em informações adicionais. Valor da Operação deve ser maior que 0 (zero)"
974	Art. 25-II - registro de título no qual constem **diferenças entre o valor** da avaliação fiscal do bem e o valor declarado, ou entre o valor patrimonial e o valor declarado (superior ou inferior), superiores a 100%. CNJ – Provimento n. 88/2019.	"Detalhar em informações adicionais. Valor da Operação deve ser maior que 0 (zero)"
975	Art. 25-III - registro de documento ou título em que **conste declaração das partes de que foi realizado pagamento em espécie ou título de crédito ao portador de valores igual ou superior a R$ 30.000,00** (trinta mil reais). CNJ – Provimento n. 88/2019. **Obs**.: não iremos comunicar casos de títulos anteriores a 03/02/2020, em que não conste **declaração expressa** nesse sentido. Títulos posteriores, serão impugnados.	"Detalhar em informações adicionais. Valor da Operação deve ser igual ou superior a R$ 30.000,00 (trinta mil reais)"
976	Art. 26-I - doações de bens imóveis ou direitos reais sobre bens imóveis para terceiros **sem vínculo familiar aparente** com o doador, referente a bem imóvel que tenha valor venal atribuído pelo município igual ou superior a R$ 100.000,00 (cem mil reais). CNJ – Provimento n. 88/2019. Obs.: Vínculo "aparente" - se "bater" algum sobrenome, NÃO incide a hipótese.	"Detalhar em informações adicionais. Valor da Operação deve ser maior que 0 (zero)"
977	Art. 26-II - concessão de empréstimos **hipotecários ou com AF entre particulares**. CNJ – Provimento n. 88/2019. Obs.: "Particulares" = PF ou PJ, que não seja instituição financeira.	"Detalhar em informações adicionais. Valor da Operação deve ser maior que 0 (zero)"

978	Art. 26-III - registro de negócios celebrados por **sociedades que tenham sido dissolvidas** e tenham regressado à atividade. CNJ – Provimento n. 88/2019.	"Detalhar em informações adicionais. Valor da Operação deve ser maior que 0 (zero)"
979	Art. 26-IV - registro de aquisição de imóveis por **fundações e associações**, quando as características do negócio **não se coadunem com as finalidades** prosseguidas por aquelas pessoas jurídicas. CNJ – Provimento n. 88/2019.	"Detalhar em informações adicionais. Valor da Operação deve ser maior que 0 (zero)"
951	Art. 20-I - a operação que aparente **não resultar de atividades ou negócios usuais** do cliente ou do seu ramo de negócio. CNJ – Provimento n. 88/2019.	"Detalhar em informações adicionais. Valor da Operação deve ser maior que 0 (zero)"
952	Art. 20-II - a operação cuja origem ou fundamentação econômica ou legal não sejam claramente aferíveis. CNJ – Provimento n. 88/2019.	"Detalhar em informações adicionais. Valor da Operação deve ser maior que 0 (zero)"
953	Art. 20-III - a operação **incompatível com o patrimônio ou com a capacidade econômico-financeira do cliente**. CNJ – Provimento n. 88/2019. **Exs**.: mero estudante, dona de casa solteira e desempregado comprando imóvel de valor bem considerável.	"Detalhar em informações adicionais. Valor da Operação deve ser maior que 0 (zero)"
954	Art. 20-IV - a operação cujo **beneficiário final não seja possível identificar.** CNJ – Provimento n. 88/2019.	"Detalhar em informações adicionais. Valor da Operação deve ser maior que 0 (zero)"
955	Art. 20-V - as operações envolvendo pessoas jurídicas domiciliadas em jurisdições consideradas pelo Grupo de Ação contra a Lavagem de Dinheiro e o Financiamento do Terrorismo (Gafi) de alto risco ou com deficiências estratégicas de prevenção e combate à lavagem de dinheiro e ao financiamento do terrorismo. CNJ – Provimento n. 88/2019. = **COREIA DO NORTE e IRÃ**.	"Detalhar em informações adicionais. Valor da Operação deve ser maior que 0 (zero)"
956	Art. 20-VI - operações envolvendo países ou dependências considerados pela RFB de tributação favorecida e/ou regime fiscal privilegiado, conforme lista pública. CNJ - Provimento 88/2019. **Obs**.: *vide* IN n. 1.037/2010 da RF[35]	"Detalhar em informações adicionais. Valor da Operação deve ser maior que 0(zero)"

[35] Disponível em: https://bit.ly/2TpS0eD (Acesso em: 19/2/2020).

957	Art. 20-VII - a operação envolvendo pessoa jurídica cujo beneficiário final, sócios, acionistas, procuradores ou representantes legais mantenham domicílio em jurisdições consideradas pelo Gafi de alto risco ou com deficiências estratégicas de prevenção e combate à lavagem de dinheiro e ao financiamento do terrorismo. CNJ – Provimento n. 88/2019. Obs.: V. indicações nos itens supra	"Detalhar em informações adicionais. Valor da Operação deve ser maior que 0 (zero)"
958	Art. 20-VIII - a **resistência**, por parte do cliente e/ou dos demais envolvidos, no fornecimento de informações solicitadas para o registro da operação, bem como para o preenchimento dos cadastros. CNJ – Provimento n. 88/2019.	"Detalhar em informações adicionais. Valor da Operação deve ser maior que 0 (zero)"
959	Art. 20-IX - a prestação, por parte do cliente e/ou dos demais envolvidos, de **informação falsa ou de difícil ou onerosa verificação** para o registro da operação, bem como para o preenchimento dos cadastros. CNJ – Provimento n. 88/2019.	"Detalhar em informações adicionais. Valor da Operação deve ser maior que 0 (zero)"
960	Art. 20-X - a **operação injustificadamente complexa ou com custos mais elevados**, que visem dificultar o rastreamento dos recursos ou a identificação do seu real objetivo. CNJ – Provimento n. 88/2019.	"Detalhar em informações adicionais. Valor da Operação deve ser maior que 0 (zero)"
961	Art. 20-XI - a **operação fictícia** ou com indícios de **valores incompatíveis com os de mercado**. CNJ – Provimento n. 88/2019.	"Detalhar em informações adicionais. Valor da Operação deve ser maior que 0 (zero)"
962	Art. 20-XII - a operação com **cláusulas que estabeleçam condições incompatíveis com as praticadas no mercado**. CNJ – Provimento n. 88/2019.	"Detalhar em informações adicionais. Valor da Operação deve ser maior que 0 (zero)"
963	Art. 20-XIII - qualquer **tentativa de burlar os controles e registros exigidos pela legislação de prevenção** à lavagem de dinheiro e ao financiamento do terrorismo, através de fracionamento, pagamento em espécie ou por meio de título emitido ao portador. CNJ – Provimento n. 88/2019. Ex.: pagamento em dinheiro de R$ 29.990,00!	"Detalhar em informações adicionais. Valor da Operação deve ser maior que 0 (zero)"

964	Art. 20-XIV - o registro de documentos de procedência estrangeira, nos termos do art. 129, 6º, c/c o art. 48 da Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973. CNJ – Provimento n. 88/2019.	"Detalhar em informações adicionais. Valor da Operação deve ser maior que 0 (zero)"
965	Art. 20-XV - a operação que indique **substancial ganho de capital em um curto período de tempo**. CNJ – Provimento n. 88/2019. Ex.: compra por R$ 100.000,00 e, no ano seguinte, vende por R$ 1.000.000,00.	"Detalhar em informações adicionais. Valor da Operação deve ser maior que 0 (zero)"
966	Art. 20-XVI - a operação que envolva a expedição ou utilização de **instrumento de procuração que outorgue poderes** de administração, de gerência dos negócios, ou de movimentação de conta corrente vinculada de **empresário individual, sociedade empresária ou cooperativa**. CNJ – Provimento n. 88/2019.	"Detalhar em informações adicionais. Valor da Operação deve ser maior que 0 (zero)"
967	Art. 20-XVII - as operações de **aumento de capital social** quando pelas partes envolvidas no ato, ou as características do empreendimento, verificar-se indícios de que o **referido aumento não possui correspondência com o valor ou o patrimônio da empresa**. CNJ – Provimento n. 88/2019.	"Detalhar em informações adicionais. Valor da Operação deve ser maior que 0 (zero)"
968	Art. 20-XVIII - quaisquer outras operações que, considerando as partes e demais envolvidos, os valores, modo de realização e meio e forma de pagamento, ou a falta de fundamento econômico ou legal, possam configurar sérios indícios da ocorrência dos crimes de lavagem de dinheiro ou de financiamento do terrorismo, ou com eles relacionar-se. CNJ – Provimento n. 88/2019.	"Detalhar em informações adicionais. Valor da Operação deve ser maior que 0 (zero)"
969	Art. 20-XIX - outras situações designadas em instruções complementares a este provimento. CNJ – Provimento n. 88/2019.	"Detalhar em informações adicionais. Valor da Operação deve ser maior que 0 (zero)"

ANEXO II
ENQUADRAMENTOS DISPONÍVEIS
TABELA DE TIPO DE ENVOLVIMENTO DO SISCOAF

CodSiscoaf	Tipo de envolvimento
1	Titular - São os relacionados no art. 4º do Provimento n. 88/2019[36]: • Cliente notarial (inciso I); • Cliente de registro (Incisos II e III); • Cliente protesto (inciso IV).
32	Beneficiário Final
7	Procurador / Representante Legal
8	Outros

[36] Art. 4° Para os fins deste Provimento considera-se:

I - cliente do serviço notarial: todo o usuário que comparecer perante um notário como parte direta ou indiretamente interessada em um ato notarial, ainda que por meio de representantes, independentemente de ter sido o notário escolhido pela parte outorgante, outorgada ou por um terceiro;

II - cliente do registro imobiliário: o titular de direitos sujeitos a registro;

III - cliente do registro de títulos e documentos e do registro civil da pessoa jurídica: todos que forem qualificados nos instrumentos sujeitos a registro;

IV - cliente do serviço de protesto de títulos: toda pessoa natural ou jurídica que for identificada no título apresentado, bem como seu apresentante;

V - beneficiário final: a pessoa natural em nome da qual uma transação é conduzida ou que, em última instância, de forma direta ou indireta, possui, controla ou influencia significativamente uma pessoa jurídica, conforme definição da Receita Federal do Brasil (RFB).

ANEXO III

MODELOS DE CADASTROS E DECLARAÇÕES DE CLIENTES

1. CADASTRO DE CLIENTE – PESSOA FÍSICA

Ao
Serviço de Registro de Imóveis.
Nesta Cidade.

CADASTRO DE CLIENTE – PESSOA FÍSICA (Prov. 88/2019 – CNJ)

1. Qualificação do(a) requerente – solicitante:
Nome:_____
Nº do CPF: _____
Obs.: incluir os dados se a pessoa solicitante for diversa da(s) abaixo.

2. Qualificação do(s) apresentante(s) – titular(es) de direito(s):
Nome:_____
Filiação:_____
Nacionalidade: _____
Data de nascimento: _____
Nº do CPF: _____
Nº do RG e órgão expedidor: _____
Profissão: _____
Endereço residencial: _____
Endereço profissional:_____
E-mail: _____
Telefone, inclusive celular: _____
Estado civil: [ ] solteiro; [ ] separado; [ ] divorciado; ou, [ ] casado.
Existência de união estável: [ ] sim, [ ] não.
Se for o caso, incluir os dados do(a) cônjuge/companheiro(a):
a) nome _____
b) regime de bens: _____
b) filiação _____
c) nacionalidade _____

d) data de nascimento: _____

e) CPF: _____

f) RG/órgão expedidor: _____

g) profissão: _____

h) endereço residencial: _____

i) endereço profissional: _____

j) e-mail: _____

Declarações: declaro, para os devidos fins, sob as penas da lei:

1. [ ] SER ou [ ] NÃO SER **pessoa politicamente exposta** (PEP), **familiar de PEP** ou **estreito colaborador de PEP**, nos termos da Resolução n. 29/2017 do Coaf - Ministério da Economia (Disponível no mural deste cartório e em: http://www.fazenda.gov.br/orgaos/coaf/legislacao-e-normas/normas-coaf/resolucao-no-29-de--7-de-dezembro-de-2017-1). Obs.: a condição de PEP **perdura por 5 anos após a data em que a pessoa deixou de se enquadrar** em alguma das hipóteses.

[ ] SER ou [ ] NÃO SER – mesma declaração em relação ao cônjuge/companheiro (se houver)

2. [ ] SER ou [ ] NÃO SER **pessoa envolvida, investigada ou acusada de terrorismo (ou seu financiamento) e/ou sancionadas pelo Conselho de Segurança das Nações Unidas**, conforme Resolução nº 31/2019 do Coaf - Ministério da Economia (Disponível no mural deste cartório e em: http://fazenda.gov.br/orgaos/coaf/legislacao-e-normas/normas-coaf/resolucao-no-31-de-7-de-junho-de-2019)

[ ] SER ou [ ] NÃO SER – mesma declaração em relação ao cônjuge/companheiro (se houver)

Documento(s) anexo(s): [ ] cópia do documento de identidade do apresentante e [ ] cópia do documento de identidade do(a) cônjuge/companheiro(a), se for o caso.

Data e cidade: _____

_____

(assinatura com firma reconhecida do solicitante – se houver)

_____

(assinatura com firma reconhecida do declarante 1)

_____

(assinatura com firma reconhecida do declarante 2 – se houver)

Obs.: O documento deve estar totalmente preenchido – Prov. 61/2017 e Prov.88/2019 - CNJ.

2. CADASTRO DE CLIENTE – PESSOA JURÍDICA

Ao
Serviço de Registro de Imóveis.
Nesta Cidade.

CADASTRO DE CLIENTE – PESSOA JURÍDICA (Prov. 88/2019 – CNJ)

Obs.: O documento deve estar totalmente preenchido.

1. **Qualificação do(s) apresentante(s) – titular(es) de direito(s)**:

Firma/razão social/denominação: _____

Nome fantasia (se houver): _____

Nº do CNPJ: _____

Sede: _____

E-mail: _____

Telefone, inclusive celular: _____

2. **Dados do beneficiário final****:

Nome completo: _____

Nº do CNPJ: _____

Nº do RG e órgão expedidor: _____

** Se for o caso: [ ] Declara-se, sob as penas da lei, que não há beneficiário final, conforme as exceções previstas no §3º, do art. 8º, da Instrução Normativa RFB nº 1.863/2018.

** Vide art. 8º da Instrução Normativa RFB nº 1.863/2018 (disponível no mural do cartório e em: http://normas.receita.fazenda.gov.br/sijut2consulta/link.action?visao=anotado&idAto=97729)

3. **Dados do proprietário** [ ] ou sócio [ ] ou representante legal [ ] ou preposto [ ] que assina este cadastro:

Nome completo: _____

Nº do CNPJ: _____

Nº do RG e órgão expedidor: _____

4. Documento(s) anexo(s): conforme o caso, cópia do [ ] contrato social; [ ] estatuto; [ ] procuração e/ou [ ] outro instrumento de representação.

Data e cidade: _____

_____

(assinatura com firma reconhecida ou comprovação de legitimidade)

3. DECLARAÇÕES DE CLIENTE – PESSOA FÍSICA (Prov. 88/2019 – CNJ)

Ao **Serviço de Registro de Imóveis**.
Nesta Cidade.

DECLARAÇÕES DE CLIENTE – PESSOA FÍSICA (Prov. 88/2019 – CNJ)

1. **Qualificação do(s) declarante (s) – titular(es) de direito(s)**:

Nome: _____

Profissão: _____CPF: _____

Endereço: _____

E-mail: _____ Telefone: _____

Estado civil: [ ] solteiro; [ ] separado; [ ] divorciado; ou, [ ] casado.

Existência de união estável: [ ] sim, [ ] não.

Se for o caso, incluir os dados do(a) cônjuge/companheiro(a):

a) nome _____

b) regime de bens: _____

c) profissão: _____CPF: _____

Declarações: declaro, para os devidos fins, sob as penas da lei:

1. [ ] SER ou [ ] NÃO SER **pessoa politicamente exposta** (PEP), **familiar de PEP** ou **estreito colaborador de PEP**, nos termos da Resolução nº 29/2017 do Coaf - Ministério da Economia (Disponível no mural deste cartório e em: http://www.fazenda.gov.br/orgaos/coaf/legislacao-e-normas/normas-coaf/resolucao-no-29-de-7-de-de-zembro-de-2017-1). Obs.: a condição de PEP **perdura por 5 anos após a data em que a pessoa deixou de se enquadrar** em alguma das hipóteses.

[ ] SER ou [ ] NÃO SER – mesma declaração em relação ao cônjuge/companheiro (se houver)

2. [ ] SER ou [ ] NÃO SER **pessoa envolvida, investigada ou acusada de terrorismo (ou seu financiamento) e/ou sancionadas pelo Conselho de Segurança das Nações Unidas**, conforme Resolução nº 31/2019 do Coaf - Ministério da Economia (Disponível no mural deste cartório e em: http://fazenda.gov.br/orgaos/coaf/legislacao-e--normas/normas-coaf/resolucao-no-31-de-7-de-junho-de-2019)

[ ] SER ou [ ] NÃO SER – mesma declaração em relação ao cônjuge/companheiro (se houver)

Data e cidade: _____

_____
(assinatura do declarante 1 com firma reconhecida)

_____
(assinatura do declarante 2, se houver, com firma reconhecida)

ANEXO IV
PERGUNTAS E RESPOSTAS (COMPLEMENTO)

1. COMUNICAÇÃO – PRAZO

1.1. Pergunta: A comunicação deverá ser realizada diariamente?

Resposta: O Provimento estabelece uma sistemática de análise e envio a critério do Oficial Registrador, desde que observados os prazos máximos previstos, quais sejam: 45 (quarenta e cinco) dias para situações de comunicação automática (art. 25); e 60 (sessenta) dias para situações subjetivas (arts. 20 e 26).

Fundamentação legal: art. 1º do Provimento CNJ n. 90/2020, que deu nova redação ao art. 15 do Provimento CNJ n. 88/2019.

REDAÇÃO ANTERIOR
Provimento CNJ n. 88/2019

Art. 15. Havendo indícios da prática de crime de lavagem de dinheiro ou de financiamento do terrorismo, ou de atividades a eles relacionadas, conforme critérios estabelecidos neste capítulo, será efetuada comunicação à Unidade de Inteligência Financeira – UIF **no dia útil seguinte à prática do ato notarial ou registral**. (Grifo nosso)

Parágrafo único. A comunicação será efetuada em meio eletrônico no *site* da Unidade de Inteligência Financeira – UIF, por intermédio do link siscoaf.fazenda.gov.br/siscoaf-internet, ou posteriores atualizações, garantido o sigilo das informações fornecidas.

REDAÇÃO ATUAL
Provimento CNJ n. 90/2020

Art. 15. Havendo indícios da prática de crime de lavagem de dinheiro ou de financiamento do terrorismo, ou de atividades a eles relacionadas, conforme critérios estabelecidos neste capítulo, será efetuada comunicação à Unidade de Inteligência Financeira – UIF **no dia útil seguinte ao término do exame da operação ou proposta de operação**. (Grifo nosso)

§ 1º O exame de operações ou propostas de operações que independem de análise será concluído em até 45 (quarenta e cinco) dias, contados da operação ou proposta de operação.

§ 2º O exame de operações ou propostas de operações que dependem de análise será concluído em até 60 (sessenta) dias, contados da operação ou proposta de operação.

§ 3º A comunicação será efetuada em meio eletrônico no site da Unidade de Inteligência Financeira – UIF, por intermédio do link siscoaf.fazenda.gov.br/siscoaf-internet, ou posteriores atualizações, garantido o sigilo das informações fornecidas.

1.2. Pergunta: No caso de ausência de situações suspeitas deve ser feita a "comunicação negativa" diária?

Resposta: A "comunicação negativa" somente deverá ser realizada nos prazos fixados, isto é: uma vez a cada seis meses. Se não houve o envio de nenhuma informação ao Sistema de Controle de Atividades Financeiras – SISCOAF (entre janeiro e junho; e entre julho e dezembro), o Oficial Registrador apenas informará tal fato à Corregedoria de Justiça de seu Estado (verificar regramento local).

Fundamentação legal: art. 1º do Provimento CNJ n. 90/2020, que deu nova redação ao art. 17 do Provimento CNJ n. 88/2019.

REDAÇÃO ANTERIOR
Provimento CNJ n. 88/2019

Art. 17. O notário ou registrador, ou seu oficial de cumprimento, informará à Corregedoria-Geral de Justiça estadual ou do Distrito Federal, até o dia 10 dos meses de janeiro e julho, a inexistência, nos cinco meses anteriores, de operação ou proposta suspeita passível de comunicação à Unidade de Inteligência Financeira – UIF. (Grifo nosso)

Parágrafo único. A Corregedoria-Geral de Justiça instaurará procedimento administrativo para apurar a responsabilidade de notário ou registrador **que deixar de prestar, no prazo estipulado, a informação prevista no *caput* deste artigo.** (Grifo nosso)

REDAÇÃO ATUAL
Provimento CNJ n. 90/2020

Art. 17. O notário ou registrador, ou seu oficial de cumprimento, informará à Corregedoria-Geral de Justiça estadual ou do Distrito Federal, até o dia 10 dos meses de janeiro e julho, a inexistência, nos seis meses anteriores, de operação ou proposta de operação passível de comunicação à Unidade de Inteligência Financeira – UIF.

2. REGISTRO DE IMÓVEIS X ANÁLISE DO TÍTULO X NOTA DEVOLUTIVA

Pergunta: Nos títulos apresentados nos quais não constem as informações necessárias para análise do Oficial Registrador, à luz do Provimento CNJ n. 88/2019, deve ser elaborada Nota de Exigências (Nota Devolutiva) para correção do título, como, por exemplo, nos casos de ausência de forma de pagamento?

Resposta: Os títulos não devem ser devolvidos para complementação dos dados previstos no Provimento CNJ n. 88/2019.

O art. 42 (com a redação do Provimento CNJ n. 90/2020) é claro:

> *"Art. 42 Não se negará a realização de um ato registral ou protesto por falta de elementos novos ou dados novos, estipulados no presente Provimento".*

A prioridade é a registrabilidade dos títulos, conforme legislação geral em vigor.

Ademais, à luz das informações que vierem nos títulos, deverá ou não ser feita a comunicação ao COAF, **não sendo a ausência de informações no título fato suficiente para gerar a obrigação de enviar o registro ao COAF**.

Fundamentação legal: art. 42 do Provimento CNJ n. 88/2019, com a redação do Provimento CNJ n. 90/2020.

> **Art. 42**. Não se negará a realização de um ato registral ou protesto por falta de elementos novos ou dados novos, estipulados no presente Provimento.

3. REGISTRO ELETRÔNICO DA OPERAÇÃO. ATO DE REGISTRO – DIFERENÇA.

Pergunta: O "registro" da operação é diferente do ato de registro do Registro de Imóveis?

Resposta: Sim. O registro eletrônico especificado no art. 13 do Provimento CNJ n. 88/2019 não se confunde com o eventual ato de registro a ser praticado pelo Oficial Registrador. Dessa forma, os requisitos previstos no art. 13 se referem ao cadastro eletrônico e não alteram os requisitos legais a serem consignados nos atos registrais.

O cadastro eletrônico poderá ser gerenciado por ferramenta de informática, integrada ao sistema adotado pela serventia.

Fundamentação legal: art. 13 do Provimento CNJ n. 88/2019.

Art. 13. As pessoas de que trata o art. 2º devem manter o registro eletrônico de todos os atos notariais protocolares e registrais de conteúdo econômico que lavrarem.

§ 1º Do registro eletrônico dos atos notariais e de registro a que se refere o '*caput*' deste artigo constarão os seguintes dados, sempre que cabível, em razão da especialidade da serventia e do ato praticado:

I - a identificação do cliente;

II - a descrição pormenorizada da operação realizada;

III - o valor da operação;

IV - o valor da avaliação para fins de incidência tributária;

V - a data da operação;

VI - a forma de pagamento;

VII - o meio de pagamento;

VIII - o **registro das comunicações** de que trata o art. 6°;

IX - outros dados nos termos de regulamentos especiais e instruções complementares.

§ 2º As informações de que tratam os incisos III, VI e VII do parágrafo anterior serão as **declaradas pelas partes envolvidas**, sem prejuízo de o notário ou registrador acrescentar outras que entender pertinentes a partir dos documentos disponíveis.

§ 3º As pessoas de que trata o art. 2º, inciso III, deste Provimento cumprirão o disposto nos incisos II a VII do § 1º deste artigo, por meio dos dados e informações constantes do título ou documento de dívida apresentado, ou de sua indicação, bem como dos dados fornecidos pelo apresentante. (Grifo nosso)

4. DATA LIMITE PARA ENVIO DAS INFORMAÇÕES – CRITÉRIO.

Pergunta: Qual o critério para delimitar as datas de envio das informações? Devem ser informados apenas os atos com protocolos a partir de 3/2/2020 ou apenas os atos elaborados a partir desta data? Ou, ainda, qualquer ato de registro praticado a partir de 3/2/2020?

Resposta: De acordo com o art. 15 do Provimento CNJ n. 88/2019, o critério é o "término do exame da operação ou da proposta de operação", não importando a data do protocolo ou do título.

Ademais, trata-se de questão transitória já superada pelo tempo.

Fundamentação legal: art. 1º do Provimento CNJ n. 90/2020, que deu nova redação ao art. 15 do Provimento CNJ n. 88/2019.

REDAÇÃO ANTERIOR

Provimento CNJ n. 88/2019

Art. 15. Havendo indícios da prática de crime de lavagem de dinheiro ou de financiamento do terrorismo, ou de atividades a eles relacionadas, conforme critérios estabelecidos neste capítulo, será efetuada comunicação à Unidade de Inteligência Financeira – UIF no dia útil seguinte à prática do ato notarial ou registral.

Parágrafo único. A comunicação será efetuada em meio eletrônico no site da Unidade de Inteligência Financeira – UIF, por intermédio do link siscoaf.fazenda.gov.br/siscoaf-internet, ou posteriores atualizações, garantido o sigilo das informações fornecidas.

REDAÇÃO ATUAL

Provimento CNJ n. 90/2020

Art. 15. Havendo indícios da prática de crime de lavagem de dinheiro ou de financiamento do terrorismo, ou de atividades a eles relacionadas, conforme critérios estabelecidos neste capítulo, será efetuada comunicação à Unidade de Inteligência Financeira – UIF **no dia útil seguinte ao término do exame da operação ou proposta de operação**. (Grifo nosso)

§ 1º O exame de operações ou propostas de operações que independem de análise será concluído em até 45 (quarenta e cinco) dias, contados da operação ou proposta de operação.

§ 2º O exame de operações ou propostas de operações que dependem de análise será concluído em até 60 (sessenta) dias, contados da operação ou proposta de operação.

§ 3º A comunicação será efetuada em meio eletrônico no site da Unidade de Inteligência Financeira – UIF, por intermédio do link siscoaf.fazenda.gov.br/siscoaf-internet, ou posteriores atualizações, garantido o sigilo das informações fornecidas.

5. CADASTRO X FORMA

Pergunta: O cadastro de Cliente será preenchido por todos os Apresentantes no Registro de Imóveis?

Resposta: O cadastro não é do Apresentante, mas do Cliente do Registro de Imóveis, ou seja, do titular do direito sujeito a registro. O Apresentante pode prestar informações complementares em declaração autônoma, referente aos elementos novos, estipulados no Provimento CNJ n. 88/2019 (p. ex., nome fantasia e endereço eletrônico), que ficará arquivada no Registro de Imóveis. Esta complementação não é obrigatória e os dados eventualmente informados não devem ser inseridos no registro.

O cadastro de Clientes pode ser o próprio Indicador Pessoal do Registro de Imóveis, já previsto na Lei n. 6.015/1973.

Fundamentação legal: art. 4º, II; art. 9º, § 1º, I e II e § 2º, I, II e III e art. 10 do Provimento CNJ n. 88/2019.

Art. 4º. Para os fins deste Provimento considera-se:

(...)

II - cliente do registro imobiliário: o titular de direitos sujeitos a registro;

(...)

Art. 9º. As pessoas de que trata o art. 2º manterão cadastro dos envolvidos, inclusive representantes e procuradores, nos atos notariais protocolares e de **registro com conteúdo econômico**:

§ 1º. No cadastro das pessoas físicas constarão os seguintes dados:

I - nome completo;

II - número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas – CPF; e

(...)

§ 2º. No cadastro da pessoa jurídica constarão os seguintes dados:

I - razão social e nome de fantasia, este quando constar do contrato social ou do Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ);

II - número de inscrição no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ);

III - endereço completo, inclusive eletrônico; (Grifo nosso)

Art. 10. Para a prestação dos serviços de que trata este Provimento, os notários e registradores e/ou os oficiais de cumprimento deverão assegurar-se de que as informações cadastrais estejam atualizadas no momento da prestação do serviço.

Parágrafo único. A identificação das partes e de seus representantes e procuradores para fins de atualização do cadastro prevista no art. 9º será promovida quando da prática do respectivo ato notarial ou de registro.

6. CÓPIA DE DOCUMENTOS X INSTRUMENTOS PARTICULARES

Pergunta: É obrigatório o arquivamento do documento de identificação apresentado, bem como dos contratos sociais, estatutos, atas de assembleia ou reunião, procurações e quaisquer outros instrumentos de representação ou alvarás que tenham sido utilizados para a elaboração de instrumentos particulares, com força de escritura pública, como os contratos bancários?

Resposta: As determinações consignadas no art. 9º, §§ 12 e 13 do Provimento CNJ n. 88/2019 referem-se, exclusivamente, aos instrumentos particulares e não se aplicam ao contrato particular com força de instrumento público.

Fundamentação legal: art. 9º, §§ 12 e 13 do Provimento CNJ n. 88/2019.

> **Art. 9º**. As pessoas de que trata o art. 2º manterão cadastro dos envolvidos, inclusive representantes e procuradores, nos atos notariais protocolares e de registro com conteúdo econômico:
>
> (...)
>
> § 12. O notário deverá manter cópia do documento de identificação apresentado, bem como dos contratos sociais, estatutos, atas de assembleia ou reunião, procurações e quaisquer outros instrumentos de representação ou alvarás que tenham sido utilizados para a prática do ato notarial.
>
> § 13. A obrigação de que trata o parágrafo anterior aplica-se aos registradores imobiliários em relação ao registro de instrumento particular.

7. MOEDA CORRENTE = PAGAMENTO EM ESPÉCIE

Pergunta: Havendo o pagamento em moeda corrente nacional, pode-se afirmar que houve pagamento em espécie? Ou que o pagamento foi realizado apenas em reais (R$)?

Resposta: Real (R$) é a "moeda corrente nacional". Contudo, não significa que o pagamento foi realizado em espécie. A norma é clara ao determinar que a comunicação se dará se houver ***"declaração das partes de que foi realizado pagamento em espécie ou título de crédito ao portador"***. Assim, mera informação, constante do título, de que o pagamento foi feito "em moeda corrente", ou mesmo a ausência de especificação acerca do meio e forma de pagamento, não implicam na obrigação de comunicar a operação ao Conselho de Controle de Atividades Financeiras – COAF.

Fundamentação legal: art. 25, III do Provimento CNJ n. 88/2019.

Art. 25. O oficial de registro de imóveis, ou seu oficial de cumprimento, comunicará obrigatoriamente à Unidade de Inteligência Financeira – UIF, independentemente de análise ou de qualquer outra consideração, a ocorrência das seguintes situações:

(...)

III - registro de documento ou título em que conste declaração das partes de que foi realizado pagamento em espécie ou título de crédito ao portador de valores igual ou superior a R$ 30.000,00 (trinta mil reais).

8. REGISTRO DE IMÓVEIS – ANÁLISE DE CASOS

8.1. Pergunta: Nos casos de Contratos de Instituição Bancária, Cooperativas de Crédito e Consórcios, quando da compra e venda ou alienação, é necessário informar ao COAF se o valor pago como início/parte de pagamento for acima de R$ 30.000,00 (trinta mil reais)?

Resposta: A norma é clara ao determinar que a comunicação se dará se houver *"declaração das partes de que foi realizado pagamento em espécie ou título de crédito ao portador"*.

A ausência de informação acerca de pagamento não pode ser interpretada como uma declaração de pagamento em espécie.

8.2. Pergunta: Na adjudicação judicial com valor acima de R$ 30.000,00 (trinta mil reais) é necessária a comunicação? E na Arrematação?

Resposta: A Adjudicação, via de regra, não tem pagamento em dinheiro. Adjudica-se em pagamento de uma dívida representada no processo. Dessa forma, a Adjudicação não se enquadraria na hipótese de comunicação obrigatória.

No caso de Arrematação, a comunicação somente será necessária se houver menção de que o pagamento foi realizado em espécie.

8.3. Pergunta: Será necessária a comunicação quando, no Formal de Partilha, ocorrer a compra (ato oneroso) do quinhão de um herdeiro por outro? E quando, na partilha de divórcio, um cônjuge comprar a parte do outro? Ainda, será necessária a comunicação quando houver cessão de direito onerosa acima de R$ 30.000,00 (trinta mil reais)?

Resposta: A comunicação será necessária somente se o pagamento for em espécie e o ato de cessão for passível de registro/averbação, de acordo com a normativa estadual.

Fundamentação legal: art. 25, III do Provimento CNJ n. 88/2019.

> **Art. 25**. O oficial de registro de imóveis, ou seu oficial de cumprimento, comunicará obrigatoriamente à Unidade de Inteligência Financeira – UIF, independentemente de análise ou de qualquer outra consideração, a ocorrência das seguintes situações:
>
> (...)
>
> III - registro de documento ou título em que conste declaração das partes de que foi realizado pagamento em espécie ou título de crédito ao portador de valores igual ou superior a R$ 30.000,00 (trinta mil reais).

8.4. Pergunta: Havendo pagamento em cheque, sem especificar se é nominal, deve ser feita a comunicação ao COAF? E se não constarem os dados identificadores do cheque?

Resposta: Não é caso de devolução do título para complementar a informação nem de comunicação obrigatória ao COAF (art. 25, III, do Provimento CNJ n. 88/2019), salvo se constar expressamente que o cheque é ao portador. Isso porque todo cheque de valor superior a R$ 100,00 (cem reais) tem que ser nominal, conforme as normais atuais do Banco Central do Brasil. Ademais, a ausência da descrição dos dados identificadores do cheque não é obrigatória, cabendo às partes a responsabilidade pelas declarações que constam do título, não sendo caso, portanto, de comunicação obrigatória tal ausência.

Fundamentação legal: arts. 20, XVIII, e 25, III do Provimento CNJ n. 88/2019.

> **Art. 20**. Sem prejuízo dos indicativos específicos de cada uma das atividades previstas nos capítulos seguintes, podem configurar indícios da ocorrência de crimes de lavagem de dinheiro ou de financiamento do terrorismo, ou com ele relacionar-se:
>
> (...)
>
> XVIII - quaisquer outras operações que, considerando as partes e demais envolvidos, os valores, modo de realização e meio e forma de pagamento, ou a falta de fundamento econômico ou legal, possam configurar sérios indícios da ocorrência dos crimes de lavagem de dinheiro ou de financiamento do terrorismo, ou com eles relacionar-se; e
>
> (...)
>
> **Art. 25**. O oficial de registro de imóveis, ou seu oficial de cumprimento, comunicará obrigatoriamente à Unidade de Inteligência Financeira – UIF, independentemente de análise ou de qualquer outra consideração, a ocorrência das seguintes situações:
>
> (...)
>
> III - registro de documento ou título em que conste declaração das partes de que foi realizado pagamento em espécie ou título de crédito ao portador de valores igual ou superior a R$ 30.000,00 (trinta mil reais).

9. DIFERENÇA DE AVALIAÇÃO – CRITÉRIOS.

9.1. Pergunta: Quanto aos negócios subsequentes realizados dentro do período de 6 (seis) meses, no caso de o último registro realizado ser referente a uma escritura antiga com valor do imóvel defasado, como proceder?

Resposta: Devemos confrontar as datas das escrituras, e não as datas dos registros. O objetivo é analisar transações feitas em 6 (seis) meses com aumento significativo de valor (tática para "esquentar" dinheiro).

Fundamentação legal: art. 25, I do Provimento CNJ n. 88/2019.

> **Art. 25**. O oficial de registro de imóveis, ou seu oficial de cumprimento, comunicará obrigatoriamente à Unidade de Inteligência Financeira – UIF, independentemente de análise ou de qualquer outra consideração, a ocorrência das seguintes situações:
>
> I - registro de **transmissões sucessivas** do mesmo bem, em **período não superior a 6 (seis) meses**, se a diferença entre os **valores declarados** for **superior a 50%**; (Grifo nosso)

9.2. Pergunta: Qual valor da avaliação fiscal deve ser considerado: o incidente sobre a propriedade ou o incidente sobre a transmissão?

Resposta: Devem ser considerados como valor da avaliação fiscal aqueles referentes aos impostos de transmissão (Imposto sobre Transmissão Causa Mortis e Doação de Quaisquer Bens ou Direitos – ITCMD e Impostos de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI).

Fundamentação legal: art. 25, II do Provimento CNJ n. 88/2019.

> **Art. 25**. O oficial de registro de imóveis, ou seu oficial de cumprimento, comunicará obrigatoriamente à Unidade de Inteligência Financeira – UIF, independentemente de análise ou de qualquer outra consideração, a ocorrência das seguintes situações:
>
> (...)
>
> II - registro de título no qual constem diferenças entre o **valor da avaliação fiscal** do bem e o **valor declarado**, ou entre o **valor patrimonial** e o **valor declarado** (superior ou inferior), superiores a 100%; (Grifo nosso)

9.3. Pergunta: Escritura lavrada em 2018 ou outro ano fiscal anterior ao ano do registro. Nesse caso, geralmente solicita-se a avaliação atual para fins de recolhimento do ITBI, expedida pelo município. Se for apresentado um valor maior que se enquadre nas situações do art. 25 do Provimento CNJ n. 88/2019, como proceder? Deve ser informado o SISCOAF? Ou deve-se levar em conta apenas os dados constantes da escritura (valor do negócio e valor fiscal da época da lavratura)?

Resposta: Nesse caso, deve ser confrontado o valor declarado com o da avaliação fiscal constante na escritura. Não se deve confrontar com a avaliação atual, devendo ser utilizada somente a avaliação fiscal atual se o título for omisso.

Fundamentação legal: art. 25 do Provimento CNJ n. 88/2019.

> **Art. 25**. O oficial de registro de imóveis, ou seu oficial de cumprimento, comunicará obrigatoriamente à Unidade de Inteligência Financeira – UIF, independentemente de análise ou de qualquer outra consideração, a ocorrência das seguintes situações:
>
> I - registro de transmissões sucessivas do mesmo bem, em período não superior a 6 (seis) meses, se a diferença entre os valores declarados for superior a 50%;
>
> II - registro de título no qual constem diferenças entre o valor da avaliação fiscal do bem e o valor declarado, ou entre o valor patrimonial e o valor declarado (superior ou inferior), superiores a 100%;
>
> III - registro de documento ou título em que conste declaração das partes de que foi realizado pagamento em espécie ou título de crédito ao portador de valores igual ou superior a R$ 30.000,00 (trinta mil reais).

10. HIPOTECA. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – PARTICULARES.

Pergunta: Como proceder no caso de celebração de hipoteca ou alienação fiduciária entre particulares?

Resposta: A concessão de empréstimos hipotecários ou com alienação fiduciária entre particulares pode configurar indícios de crime de lavagem de dinheiro. O entendimento é no sentido de que "particular", na hipótese, são as pessoas físicas.[1]

[1] Esse assunto já foi abordado de forma adequada neste Manual de Orientação, no item 5. PERGUNTAS E RESPOSTAS, p. 16-17.

Fundamentação legal: art. 26, II do Provimento CNJ n. 88/2019.

> **Art. 26**. Podem configurar indícios da ocorrência dos crimes de lavagem de dinheiro ou de financiamento do terrorismo, ou com eles relacionar-se, além das hipóteses previstas no art. 20:
>
> (...)
>
> II - concessão de empréstimos hipotecários ou com alienação fiduciária entre particulares;

11. PESSOAS POLITICAMENTE EXPOSTAS

Pergunta: Deverão ser enviadas comunicações relativas às Pessoas Politicamente Expostas, independentemente da forma de pagamento ou vínculo com o título?

Resposta: Na análise subjetiva, maior rigor. Mas não é, necessariamente, uma comunicação obrigatória. Ademais, pode se enquadrar como operação suspeita, segundo os critérios estabelecidos no Provimento.

Fundamentação legal: art. 16 do Provimento CNJ n. 88/2019.

> **Art. 16**. Será dedicada especial atenção à operação ou propostas de operação envolvendo pessoa exposta politicamente, bem como com seus familiares, estreitos colaboradores ou pessoas jurídicas de que participem.
>
> Parágrafo único. Em relação às pessoas de que trata o art. 2º, inciso III, deste Provimento, será dedicada especial atenção apenas se a condição exposta no *caput* puder ser verificada por meio de consulta ao cadastro eletrônico de pessoas expostas politicamente, do Siscoaf, ou se puder ser extraída de informações constantes do título ou do documento de dívida apresentado, ou de sua indicação, bem como dos dados fornecidos pelo apresentante.

12. SITUAÇÕES DE ANÁLISE SUBJETIVA

12.1. Pergunta: O que pode ser considerado como "substancial ganho de capital em curto período de tempo" nos termos do art. 20, XV, do Provimento CNJ n. 88/2019?

Resposta: Se o fato ocorrer dentro de 6 (seis) meses, deve ser utilizado o parâmetro do art. 25. Se for após 6 (seis) meses, a análise deverá ser subjetiva: um bom parâmetro é ser superior a 50% (cinquenta por cento).

Fundamentação legal: art. 25 do Provimento CNJ n. 88/2019.

> **Art. 25**. O oficial de registro de imóveis, ou seu oficial de cumprimento, comunicará obrigatoriamente à Unidade de Inteligência Financeira – UIF, independentemente de análise ou de qualquer outra consideração, a ocorrência das seguintes situações:
>
> I - registro de transmissões sucessivas do mesmo bem, em período não superior a 6 (seis) meses, se a diferença entre os valores declarados for superior a 50%;
>
> II - registro de título no qual constem diferenças entre o valor da avaliação fiscal do bem e o valor declarado, ou entre o valor patrimonial e o valor declarado (superior ou inferior), superiores a 100%;
>
> III - registro de documento ou título em que conste declaração das partes de que foi realizado pagamento em espécie ou título de crédito ao portador de valores igual ou superior a R$ 30.000,00 (trinta mil reais).

12.2. Pergunta: De acordo com o art. 20, IV, do Provimento CNJ n. 88/2019, como identificar o beneficiário final e se ele é oculto ou não?

Resposta: É de suma importância esclarecer que essa análise é das mais complexas e não existe disponível, ainda, cadastro aberto para a consulta, o que dificulta a precisão de uma resposta.

Fundamentação legal: art. 4º, II e V e art. 9º, § 9º do Provimento CNJ n. 88/2019.

> **Art. 4º**. Para os fins deste Provimento considera-se:
>
> (...)
>
> II - cliente do registro imobiliário: o titular de direitos sujeitos a registro;
>
> (...)
>
> V - beneficiário final: a pessoa natural em nome da qual uma transação é conduzida ou que, em última instância, de forma direta ou indireta, possui, controla ou influencia significativamente uma pessoa jurídica, conforme definição da Receita Federal do Brasil (RFB).
>
> (...)
>
> **Art. 9º**. As pessoas de que trata o art. 2º manterão cadastro dos envolvidos, inclusive representantes e procuradores, nos atos notariais protocolares e de registro com conteúdo econômico:
>
> (...)
>
> § 9º Quando não for possível identificar o beneficiário final, os notários e registradores devem dispensar especial atenção à operação e colher dos interessados a declaração sobre quem o é, **não sendo vedada a prática do ato sem a indicação do beneficiário final**. (Grifo nosso)

13. LEGISLAÇÃO

- **Provimento CNJ n. 88/2019**: Dispõe sobre a política, os procedimentos e os controles a serem adotados pelos notários e registradores visando à prevenção dos crimes de lavagem de dinheiro, previstos na Lei n. 9.613, de 3 de março de 1998, e do financiamento do terrorismo, previsto na Lei n. 13.260, de 16 de março de 2016, e dá outras providências. (https://bit.ly/3080szt - acesso em 14/7/2020)

- **Provimento CNJ n. 90/2020**: Altera o Provimento n. 88, de 1º de outubro de 2019, da Corregedoria Nacional de Justiça, que dispõe sobre a política, os procedimentos e os controles a serem adotados pelos notários e registradores, visando à prevenção dos crimes de lavagem de dinheiro, previstos na Lei n. 9.613, de 3 de março de 1998, e do financiamento do terrorismo, previsto na Lei n. 13.260, de 16 de março de 2016, e dá outras providências. (https://bit.ly/3j006n7 - acesso em 14/7/2020).

IRIB

Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil